

АНОНСЫ

С перспективой удорожания



Свершилось! В городе состоялись первые торги по «короткому пакету». Несмотря на то, что из четырех лотов удалось продать лишь два, чиновники довольны результатами. А вот бизнесмены во всем пытаются найти подвох.

Стр. 5

Монополисты держат ответ

Городским властям и застройщикам, наконец, удалось решить все конфликты с Ленэнерго. Теперь ответ перед бизнес-сообществом будет держать ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга», деятельностью которого многие недовольны.

Стр. 8

Мы живем в эпоху перемен

На прошлой неделе губернатор Петербурга выступила с первым ежегодным посланием. В том числе г-жа Матвиенко обозначила ряд проблем в строительном комплексе, которые правительство города намерено решать.

Стр. 10

Будет ли на рынке кризис

Рынок недвижимости сегодня волнует всех. Даже премьер Михаил Фрадков обратил внимание на бурный рост цен на жилье. На вопрос, будет ли кризис, на страницах нашей газеты отвечают специалисты.


Стр. 34-15

Этажи новостроек тянутся за ценой



Результаты прошедших торгов показали, что цена квадратного метра земли будет расти – соответственно уходить ввысь будут и новостройки. Небоскребы в Петербурге сегодня явление довольно распространенное, особенно на окраинах города. Список высоток недавно пополнился: «Строительный трест» сдал государственной комиссии «Петербургский небоскреб». Здание, расположенное на проспекте Мориса Тореза, – самый высокий кирпичный дом в Санкт-Петербурге. Верхняя точка 23-этажного здания находится на отметке 110 метров.

Продолжение на стр. 2



ЛЕНСТРОЙТРЕСТ
ПО ЛЕНСТРОЙМАТЕРИАЛАМ
ОПТИМА
ОСОБЕННЫЕ КВАРТИРЫ
Лиц. Г 945547 Госстроя РФ от 15.06.2001
325-91-91



**ПРОМЫШЛЕННО
СТРОИТЕЛЬНЫЙ
БАНК**

**П Р И В И Л Е Г И И
С Т А Б И Л Ь Н О Г О
Б И З Н Е С А**

329-8-329
WWW.ICBANK.RU

Цитата номера



Валентина Матвиенко,
губернатор Санкт-Петербурга:

«Мы должны пережить
переходный этап до
подготовки новых территорий
под строительство»

Стр. 10

Этажи новостроек тянутся за ценой



Евгений Реззов, генеральный директор компании «Строительный трест», утверждает, что на окраинах города будет развиваться высотное домостроение, и связано это, прежде всего, с экономической выгодностью возведения высоток

Строительство высотных зданий в Санкт-Петербурге затруднено болотистыми почвами. И все же, в городе возводят башни, например, строительный холдинг «Лен-СпецСМУ» строит 80-метровые жилые дома в 22–25 этажей близ станций метро «Приморская» и «Пионерская» и планирует сооружение 35-этажной башни на проспекте Энгельса, фирма «Петротрест» достроила 25-этажный небоскреб рядом с Ледовым дворцом. Башни жилого комплекса «Смоленский», расположенного на левом берегу реки Смоленки, строительством которого также занимается «Строительный трест», поднимутся на высоту 80 метров. И таких примеров в нашем городе становится все больше.

высотность зданий будет в каждом конкретном случае определяться экспертами.

Евгений Реззов, генеральный директор ЗАО «Строительный Трест», считает, что на окраинах Санкт-Петербурга будет развиваться высотное строительство, и связано это не только с архитектурными тенденциями и необходимостью «укрыть» город от ветров, дующих с Финского залива и Ладожского озера, но, в большей степени, с экономической выгодностью высоток. Особенно это актуально в новых условиях, формируемых городским правительством на инвестиционно-строительном рынке Санкт-Петербурга.

Эксклюзивная высота

«Петербургский небоскреб» – проект уникальный. Он представляет собой разноэтажный (9, 11, 23 этажа) комплекс. Главная архитектурная особенность проекта – 23-этажная башня высотой 75 метров. Благодаря тому, что дом строится на склоне Поклонной горы (35 метров над уровнем моря), верхняя точка находится на высоте 110 метров. Жилая часть башни, венчает которую купол из стекла и металла, завершается на стометровой отметке. Таким образом, по отношению к городу башня стала самым высоким на сегодняшний день жилым зданием Санкт-Петербурга. С верхних этажей башни открывается обзор всего города, его центральной части, финского залива, пригородов.

Высота той части дома, которая примыкает к башне, варьируется от девяти до 11 этажей. На последнем этаже расположены широкие остекленные веранды. Перед ними – террасы площадью 30 кв. метров. На первом этаже башни предусмотрены офисные помещения общей площадью 300 кв. метров. 80 процентов фа-

сада дома закрыто сверхпрочным стеклом. По центру внешней стороны башни идет застекленная незадымляемая лестница. Архитекторы вписали комплекс в склон проспекта Мориса Тореза, им удалось на территории площадью 0,5 га спроектировать дом, площадь жилых помещений которого составляет 32 тыс. кв. метров. Фундамент дома представляет собой бетонную плиту более метра высотой.

Святослав Новиков, руководитель архитектурной студии «Артпроект», разработавшей проект «Петербургский небоскреб», считает, что место для строительства выбрано очень удачно: на 30 метров вниз идет песчаный грунт, что значительно облегчает работу. «Кроме того, – говорит Святослав Новиков, – перед началом строительства были проведены серьезные геологические исследования: специалисты проникли внутрь на 40 метров и никаких проблемных зон, разломов обнаружено не было. Могу с уверенностью сказать, что это место абсолютно безопасно».

Трудности роста

В то время как большинство высоток в Петербурге строится по кирпично-монолитной технологии, «Строительный трест» сегодня – единственная фирма в городе, которая строит все свои дома, в том числе и небоскребы, только из кирпича. Кирпич является экологически чистым материалом: изготовленный из натуральных компонентов, кирпич «дышит» и идеально соответствует влажному климату Санкт-Петербурга.

Евгений Реззов говорит: «У компании «Строительный трест», так же как и у других петербургских строителей, опыт возведения высотных зданий небольшой, а учитывая, что мы строим только из кирпича, наша задача усложняется и нам приходится применять смешанные технологии, переходить на каркас, оставляя стены кирпичными. До последнего времени существовали трудности и со специальной техникой. В Санкт-Петербурге не было высотных башенных кранов, сейчас эта проблема решена».

МНЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА

Вера Дементьева,
председатель КГИОП:

– Высотность зданий в предусмотренной регламентом охранной зоне четко определена. За основной базовый параметр высоты зданий принято 23,5 метра, внутриквартальная застройка может быть выше – 28 метров. Чем дальше от центра, тем больше этажей может быть у здания, но каждый конкретный участок все равно рассматривается экспертами. Территория №6 выходит за границы охранный зоны, поэтому высотность зданий регулируется градостроительными регламентами. В любом случае, специалисты проверяют, вписывается ли новострой в общий городской ландшафт, не закрывает ли обзор признанных культурных доминант. Что интересно, даже небоскребы на окраинах города не смогут дотянуться до ангела на шпиле Петропавловки – таков неписанный этический закон питерских градостроителей.

ЕКАТЕРИНА МЕНЬШИКОВА

Город поднимается вверх

Согласно федеральным стандартам, высотными считаются здания выше 75 метров. Традиционно в центре города высотками считают все, что выше предписанных дореволюционным строительным уставом 11 саженей (23,5 метра – высота Зимнего дворца). Долгое время строительство высотных зданий в Санкт-Петербурге было затруднено отсутствием соответствующих градостроительных норм. В мае Правительство Санкт-Петербурга утвердило временный регламент застройки земельных участков, устанавливающий параметры высотного регулирования. Этим документом определяются предельные высоты зданий в зависимости от места застройки. Наименьшие высоты устанавливаются для строительства в исторической части города, а сам мегаполис поделен на шесть зон с различной допустимостью высоты. В центре так и остались исторические 11 саженей, а вот в спальных районах, соответственно пятой и шестой зонах, предельная

В поисках национальной идеи

День независимости России, который страна отметила в минувшую субботу, для многих наших соотечественников пока еще не стал национальным праздником, подобным Рождеству или Пасхе. А между тем, День независимости следует считать одним из символов новой России.

Строительство нового общества потребовало строительства новой идеологии, и тринадцать лет назад страна, отринув коммунистические догмы, начала мучительные поиски русской идеи. «Процесс пошел», как говаривал один небезызвестный персонаж, и продолжает идти до сих пор. Политики всех мастей, высшие государственные чиновники, «независимые» депутаты стремятся использовать любую возможность для то-

го, чтобы внести свою лепту в это благородное дело.

К сожалению, иногда за благозвучными декларациями стоит элементарное желание того или иного фигуранта привлечь к себе внимание общественности. Сколько копий сломано, например, вокруг так называемой «уплотнительной застройки». Нет сомнения, кое-кто из петербуржцев видит в возведении зданий на пустующих «пятнах» нарушение своих гражданских

прав. Тем более недопустимо использовать недовольство граждан в своих узкокорыстных интересах, а такое случается сплошь и рядом. Одна из политических партий, кстати, широко представленная в городском парламенте, подняла на борьбу протестантов Василеостровского района, другая – Выборгского (подробности на стр. 11).

Организаторы митингов, делая благо дело для «людей вообще», порой забывают о конкретных людях, и тех, кто будет жить в новых домах, и тех, кого они вывели на улицы. Трагедией обернулся очередной митинг против уплотнительной застройки, прошедший 10 июня на Будапештской улице. По неустановленной пока причине, во время митинга, рухнула часть бетонного строительного забора.

Его обломками были травмированы три молодых человека. Прокуратура Фрунзенского района, которая уже возбудила уголовное дело, безусловно, найдет виновных, однако, где гарантия того, что подобные казусы в будущем не повторятся?

На наш взгляд, тем, кто по сей день ищет устои национального самосознания, пора бы обратить внимание на такое традиционное для нашего народа понятие, как «ответственность» – ответственность за свои дела и поступки. А если это кажется слишком сложным делом, то рекомендуем обратить внимание на такое проверенное средство, как футбол. Будем надеяться, что сборная России сможет сплотить и правых, и левых. Оле, Россия!

Редакция

Подписной индекс в Петербурге – 14221.
Подписка в Петербурге через редакцию (812) 380-09-74, e-mail: se@stroypress.ru
В отделениях связи через
ЗАО «Прессинформ» (812) 315-49-97.
Через службу доставки «Петербург-Пресс» (812) 325-09-25.
УФПС по Санкт-Петербургу и Ленобласти во всех отделениях связи.

Ответственность за информацию в рекламных объявлениях несет рекламодатель.

При использовании материалов газеты, полностью или частично, ссылка на источник обязательна.

Материалы, помеченные знаком опубликованы на правах рекламы

Газета «Строительный Еженедельник» зарегистрирована Министерством РФ по делам печати, телерадиовещания и средств массовых коммуникаций. Свидетельство ПИ № 77-12876 от 10.06.2002.

Отпечатано в ООО «Новая типография» Санкт-Петербург, Угольная гавань, Элеваторная площадка, 6.

Тираж 8000 экземпляров.

Заказ № НТ-1790
Подписано в печать 11.06.2004

Выходит еженедельно по понедельникам. Цена договорная.

**60 ЛЕТ СТРОИТЕЛЬСТВА
ЗОЛОТОЙ ФОНД ДОВЕРИЯ**




Дом на пересечении пр. Луначарского и ул. Есенина. 10 минут от ст. м. «Озерки». Дом готовится к сдаче. Ведутся внутренние работы.



Дом расположен внутри квартала между ул. Кораблестроителей и Морской наб., ст. м. «Приморская». Окончание строительства - I квартал 2005 года.



Угол Варшавской ул. и Ленинского пр. 5-22-этажный дом. 5 минут от ст. м. «Московская». Окончание строительства - II квартал 2005 года.



ст. м. «Купчино», угол Малой Балканской ул. и ул. Ярослава Гашека. Подходит к завершению строительства. I - IV квартал 2003 года. II - II квартал 2004 года.



Угол ул. Звездной и пр. Космонавтов. 13-14-этажный дом. 7 минут от ст. м. «Звездная». Окончание строительства - II квартал 2005 года.



“Теплый дом” для северной столицы



191186, Санкт-Петербург, пер. Сергея Тюленина, 3/25
t-mail market@trest36.spb.ru
http://www.trest36.spb.ru

(812) 117-17-67
(812) 117-77-92

Лиц. Д 332075 Госстроя РФ от 11.06.2002

Энергия удара 27 Дж. Уровень вибрации 4,0 м/с².



Milwaukee®
KANGO®
900/950

**NOTHING BUT
HEAVY
DUTY
MILWAUKEE**

Новый отбойный молоток/комбиперфоратор

Милуоки КАНГО
Высокая надежность.
Безотказная работа.
Антивибрационная система на всех трех рукоятках.
Простота в обслуживании.
Гарантия 1+1 год.

Milwaukee - торговая марка Atlas Copco Group
127015, Москва, ул. Вятская, 27, корп. 14,
тел. (095) 933-5555, факс (095) 933-5557,
www.milwaukee-pt.com
electric.tools@ru.atlascopco.ru
Центры продаж и обслуживания:
«ВИП-Системы», ул. Б. Разночинная, 14, офис 208,
(812) 324-25-73, 327-50-44, www.vipsystems.ru
e-mail: info@vipsystems.ru
«Новые Технологии», В.О., Академический переулок, 8,
(812) 323-58-70, 325-77-33, www.newtechnology.spb.ru
e-mail: @office.newtechnology.spb.ru
«ЛИК-СПб», ул. Сергея Тюленина, 4/23,
(812) 117-49-80, 117-82-59, www.lik-m.ru
e-mail: office@lik-m.ru

Товар сертифицирован.

стальные деликатесы



ТОРГОВЫЙ ДОМ МЕЧЕЛ

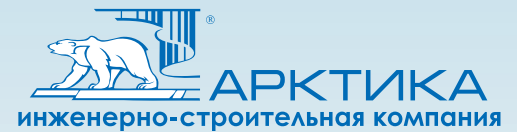
Арматура, круги, катанка, нержавеющей лист и сорт, качественный прокат, лист рядовых марок стали, проволока, канаты, сетка, гвозди



194044, г. Санкт-Петербург, Финляндский пр-т., д. 4А
Петровский Форт, офис 145, тел.: (812) 3321494
факс (812) 3321494

Товар сертифицирован.

**ВЕНТИЛЯЦИЯ
ОТОПЛЕНИЕ
КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ
АВТОМАТИЗАЦИЯ**



**Инженерные системы “под ключ”
Объекты любой степени сложности**

Отдел управления проектами
ул. Разъезжая, 12, офис 43 **(812) 325-47-15**
project@arktika.quantum.ru

Лиц. Д 431551 Госстроя РФ от 09.03.2004

НОВЫМ ДОМАМ — НАДЕЖНЫЙ ФУНДАМЕНТ



Строительный холдинг «Старый город – Карст» уверенно занимает одну из лидирующих позиций на строительном рынке Санкт-Петербурга среди организаций, производящих работы по устройству буронабивных свай с использованием современных технологий европейского уровня.



**199034, Санкт-Петербург,
В.О., 15-я линия, д. 70, оф. 67
тел./факс 327-72-83, тел. 321-80-37,
e-mail: oldcity@mail.wplus.net Internet: www.oldcity.spb.ru**

Строительный холдинг «Старый город – Карст» ведет начало своей истории с малого государственного предприятия «Карст», образованного 13 лет назад на базе известного геологического института ВИТР. Немногим позднее было организовано ТОО «Старый город». Основой деятельности фирм стало внедрение перспективных технологий буровых работ в строительстве.

Сегодня Строительный холдинг «Старый город – Карст», основу которого составляют фирмы ООО «Старый город» и ООО «Карст», уверенно занимает одну из лидирующих позиций на строительном рынке Санкт-Петербурга среди организаций, производящих работы по устройству буронабивных свай с использованием современных технологий европейского уровня.

Владея несколькими мощными, высокопроизводительными и многофункциональными буровыми установками копрового типа производства фирмы IHC FUNDEX Equipment (Нидерланды), парком отечественных буровых установок типа УГБ-50М, УГБ-1ВС, фирмы ООО «Карст» и ООО «Старый город» выполняют следующие работы:

- * устройство буронабивных свай без выемки грунта на оборудовании IHC FUNDEX Equipment по европейской технологии вдавливания обсадной трубы с тераемым в грунте чугунным наконечником (раскаткой), который служит основанием свай;

- * устройство буронабивных свай на отечественном оборудовании по традиционной технологии в скважинах, пробуренных под защитой глинистым буровым раствором;

- * инъекционное усиление фундаментов и оснований аварийных зданий;

- * устройство котлованов и железобетонных ростверков.

Применяемые технологии устройства буронабивных свай отличает щадящий характер и возможность устройства высоконагруженных свай в сложных грунтовых условиях и плотной городской застройке Санкт-Петербурга.

Вопрос о целесообразности применения той или иной технологии на конкретном участке строительства определяется совокупностью факторов, в числе которых выступают требуемая расчетная нагрузка на сваю; состав грунтов, слагающих геологический разрез участка строительства; размеры пятна застройки; конструктивные особенности здания и т.д.

Сваи, изготовленные в скважинах, пробуренных под глинистым буровым раствором, могут иметь диаметр от 400 мм до 500 мм, длину до 35 метров и проектную расчетную нагрузку до 180 тонн, при существенном запасе по несущей способности.

Копровые буровые установки фирмы IHC FUNDEX Equipment, при всей своей мощи, идеально подходят для работы в условиях Санкт-Петербурга, производя устройство свай при полном отсутствии вибраций и без выемки грунта из скважины.

При устройстве свай грунт уплотняется в процессе поступательно-вращательного вдавливания обсадной трубы, что способствует консолидации грунтового массива и изготавливаемой сваи. Чугунный наконечник, ввинчиваемый в опорный малосжимаемый грунт, служит надежной пятой сваи.

Готовые сваи без выемки грунта с тераемым наконечником при диаметре тераемого чугунного наконечника от 560 мм до 670 мм и диаметре ствола от 450 мм до 600 мм могут иметь в соответствующих грунтовых условиях несущую способность свыше 400 тонн.



Данный тип свай особенно эффективен для устройства свайного основания в виде кустов свай, включаемых в работу ростверком, расположенных под высоконагруженными колоннами, что наиболее часто встречается при строительстве многоэтажных монолитных зданий каркасной конструкции.

Согласно мнению многочисленных заказчиков, выбранный фирмами ООО «Карст» и ООО «Старый город» подход к устройству свайных фундаментов является оптимальным. Он включает в себя комплекс мероприятий по обследованию состояния окружающей застройки, дополнительным инженерно-геологическим изысканиям (в случае соответствующей необходимости), проектированию нулевого цикла с учетом применяемых технологий изготовления буронабивных свай и непосредственное осуществление строительно-монтажных работ.

Данный подход привлекателен для заказчиков прежде всего сокращением срока проектирования, гарантированным качеством проведения строительно-монтажных работ нулевого цикла с применением самых современных технологий и снижением их общей стоимости.

Положительный производственный опыт, высокая техническая оснащенность и возможность проведения работ в сжатые сроки многократно позволяли фирмам ООО «Карст» и ООО «Старый город» побеждать в соответствующих тендерах на производство работ по устройству буронабивных свай, о чем свидетельствуют более сорока зданий, расположенных в черте плотной городской застройки и построенных в течение пяти последних лет на выполненных обеими фирмами свайных основаниях.

Руководство Строительного холдинга «Старый город – Карст» выражает благодарность всем своим заказчикам за оказанное доверие, подтвержденное многолетним сотрудничеством при реализации крупных строительных проектов, и приглашает к сотрудничеству строительные и инвестиционные компании, ведущие освоение пятен застройки в Санкт-Петербурге.

С перспективой удорожания...

На первых торгах по «короткому пакету» проданы лишь два из четырех выставленных лота. Причем один из них ушел по стартовой цене. Застройщики объясняют это тем, что цены, предложенные на аукционе, пока серьезно превышают стоимость «целевки». При этом они допускают, что покупатели, совершившие сделку сейчас, могут оказаться в выигрыше.

К 11 часам утра прошлого четверга казалось, что торги станут необычайно бурными. Центр инвестиционных проектов на площади Островского был полностью забит людьми. И хотя добрую треть из них составляли журналисты, потенциальных покупателей тоже хватало. Тем неожиданнее стали слова Николая Ботвина, начальника отдела инвестиционных проектов Фонда имущества, который перед началом торгов объявил, что аукцион по двум из четырех лотов не состоится. На каждый из них была подана лишь одна заявка.

Торгуемся, господа!

Затем началось собственно то, ради чего все собралось. Строительная группа «Пионер» и инвестиционно-строительная группа «Атлантик» начали торговаться за 27 944 кв. метра в квартале 9 Шуваилово-Озерков, лоты 2, 3, 9 и 10. Любопытно, что уже подняв табличку и, таким образом, став потенциальным покупателем, представитель строительной компании «Атлантик» вдруг заинтересовался тем, что же собственно он покупает и спросил: «За какой участок мы торгуемся, угловой или прямоугольный?». Участники семь раз подняли табличку и увеличили стартовую цену с \$9 млн 360 тыс. (годовая арендная плата – \$1 млн 560 тыс.) до более чем \$12 млн (годовая аренда – \$2 млн 28 тыс.). Победителем стало ООО «Пионер», которое работает в 130 квартале.

Затем прошли торги за «пятно» в 9 квартале Шуваилово-Озерков, лоты 4, 5 и 8. Победителем оказалось ЗАО «ЮИТ Лентек», согласившееся купить участок по стартовой цене.

Таким образом, в торгах участвовали всего три компании. В то же время, свои заявки на покупку каждого из лотов подвали по пять фирм. Зачем эти участники вносили серьезные залогов, а потом остались обыкновенными зрителями, не очень понятно. Возможно, они были готовы платить лишь стартовую цену. По крайней мере, представитель одной из фирм-победителей – ЗАО «ЮИТ Лентек» – заявил, что не стал

бы торговаться, если бы его заявку на покупку земли по стартовой цене перебили конкуренты.

Дорого зато будет!

Вообще, все представители застройщиков, в один голос говорили о том, что даже стартовая цена объектов серьезно превышает стоимость предоставления участков целевым назначением. Такого мнения придерживаются в группе компаний «Пионер», и в «ЮИТ Лентек», в других фирмах присутствовавших на торгах. При этом, застройщики считают, что льготы – фиксация суммы в рублях, рассрочка, отсутствие дополнительных обременений, имеющихся при «целевке» – не меняют ситуацию.

Наиболее радикальными были расчеты генерального директора строительной компании «Прагма» Дениса Литова. Он считает, что даже при заключении сделки по стартовой цене, отчисления на развитие инфраструктуры (по двум проданным жилым объектам) составляют \$195 и \$186 на кв. метр жилой площади. Такая цифра рассчитана на основании того, что «размер возможных улучшений» – это общая площадь дома, с лестницами и лестничными площадками. Соответственно, площадь на 30 процентов меньше заявленной. Кроме того, компания «Прагма» провела собственный анализ градостроительных выкладок КГА. По расчетам фирмы, в квартале 9 Шуваилово-Озерков нельзя возвести дома предложенной площади, строительные нормы не позволяют. Такое расхождение оценок в «Прагме» объясняют тем, что у КГА просто нет ни людей, ни денег для проведения нужных расчетов. До сих пор эту работу всегда выполняли компании, а КГА лишь утверждал документы.

Впрочем, в Комитете по строительству утверждают, что площадь улучшений, указанная в документах к торгам, – это «размер квартир и встроенных помещений», то есть тот объем жилой площади, по которой сегодня рассчитываются отчисления на развитие городской инфраструктуры. На участке в квартале 9 Шуваилово-Озерки, лоты 2, 3, 9 и 10, нагрузка на 1 кв. метр возводимых улучшений



составляет \$156, на другом «жилом» участке, выставленном на торги, – \$109. Это расчеты от начальной цены аукциона. При этом нагрузка с каждым последующим шагом увеличивается незначительно.

Только для «чужих»

Характерная тенденция: крупные петербургские застройщики, всегда имевшие возможность получать «пятна» целевым назначением, не стали участвовать в аукционе. Так, представители компании RBI заявили, что у фирмы пока есть более дешевые «пятна». Кроме того, в RBI считают, что риски работы по «короткому пакету» все же слишком велики. Инфраструктуру обещают подвести лишь к 2007 году и никаких гарантий того, что это действительно произойдет, нет.

Таким образом, застройщики не поверили обещанию председателя Комитета по строительству Евгения Ящущина, который говорил, что «город сделает все для того, что бы инфраструктура появилась в нужный момент». В то же время председатель Комитета по строительству еще раз подтвердил, что участки передаются на торги только после предварительной сверки с программами развития городских монополистов. То есть территорию, к которой невозможно подвести коммуникации, просто не выставят на продажу. И в случае лю-

бых проблем гарантирует административную помощь в переговорах с монополистами или продление сроков действия договора аренды.

Другие могут пожалеть

Несмотря на то, что все застройщики считают цены торгов слишком высокими, многие из них считают, что те, кто сегодня совершил сделки, могут оказаться в выигрыше. Так директор по развитию компании «Петербургстрой Skanska» Олег Барков говорит о том, сегодняшние расчеты показывают, что проекты фирм, купивших участки на последних тогах, будут убыточны. Но если правительство увеличит стоимость предоставления участков целевым назначением до уровня, определенного на торгах, все изменится кардинально. При этом они приводят пример того, как в прошлом году один из участков был продан на тогах по цене \$110 на метр улучшений. Тогда казалось, что это стройка не может быть прибыльной. Однако со временем стоимость земли изменилась, и \$110 сегодня кажутся вполне привлекательными.

То же может произойти и сейчас. «Но вкладывать деньги в расчете на потенциальный рост цен, который может и не состояться, мне кажется неправильным», – говорит г-н Барков.

ГРИГОРИЙ ПЕСКОВ

ГИДУВ в рассрочку

Через несколько дней заканчивается прием заявок на участие в конкурсе по продаже участка на проспекте Просвещения, расположенного под недостроенным зданием ГИДУВ. Победитель сможет возвести на этой площадке здания полезной площадью 170 тыс. кв. метров. Стартовая цена – \$164 на кв. метр улучшений. Первый существенный взнос нужно сделать только после получения разрешения КГА на начало строительства. Да и то, в этот момент придется платить не все отчисления городу, а лишь их часть. На остальную сумму предоставляется бесплатная рассрочка.

Участок в Выборгском районе, Шуваилово-Озерки, кв. 25А площадью 12,6 га будет продан 22 июня в рамках конкурса (подача заявок в закрытых конвертах). По его условиям, инвестор в течение трех месяцев после победы обязан снести имеющееся недостроенное здание. Отчисления на инфраструктуру – \$28 млн – необходимо выплатить в рублевом эквиваленте «только после выдачи разрешительной на проектирование и (или) строительство на участке». Сумма отчислений зафиксирована, и меняться не будет. В ходе конкурса инвесторам предлагают поторгаться за величину годовой арендной платы, в рамках процедуры «короткого пакета». Ее стартовая отметка – \$26,5 тыс. (за 6 лет – около \$160 тыс.).

Юридический статус объекта, в данный момент, понятен. Участок всегда являлся собственностью города. За счет федеральных властей строилось здание. Однако этот дом никогда не регистрировался как объект собственности. В данный момент стройка признана аварийной и уже получено разрешение на снос имеющихся конструкций.

В условиях конкурса содержится условие, по которому на части полезных площадей необходимо оборудовать школу площадью 5500 кв. метров (на участке 1,12 га) и детский сад – 2300 кв. метров (на участке 0,67 га.). Нужно ли строить эти учреждения зависит от того, в каком виде будет согласован проект, и от того, появится ли у города необходимость в их строительстве. Однако, если окажется что школа и детский сад необходимы, и если эти помещения будут передаваться в собственность города – их стоимость будет учтена как часть отчислений на инфраструктуру.

Строительная компания «М-Индустрия» поздравляет Евгения Георгиевича Резова и Беслана Рамазановича Берсифова, а также весь коллектив ЗАО «Строительный пресст» с Днем рождения!

За 12 лет стабильной работы Ваша компания достигла высоких результатов. Сегодня «Строительный пресст» – признанный лидер в области квартирного домостроения. Ваши жилые дома становятся украшением различных районов Санкт-Петербурга, но, без сомнения, главные победы и интересные проекты еще впереди.

Желаем компании «Строительный пресст» дальнейшего развития и процветания, надежных партнеров и новых покупателей, а ее сотрудникам – здоровья и благополучия, успехов, энтузиазма, творчества в делах.



НОВОСТИ

За посланием – закон

Во вторник в интервью для прессы член Правительства Санкт-Петербурга Михаил Бродский пояснил, что за ежегодным посланием губернатора, которое в среду было зачитано в Законодательном собрании, в течение месяца должен быть разработан и принят закон Санкт-Петербурга «О системе целей развития Санкт-Петербурга». Депутаты обязаны принять его до ухода на каникулы. В этом законе будут конкретизированы пути достижения целей, поставленных губернатором. К примеру, губернатор говорит о повышении благосостояния горожан. В законе эта цель может выглядеть следующим образом: минимальный доход горожан не должен быть ниже прожиточного минимума. То есть, речь идет о том, что с 2005 года и пенсии, и зарплаты не должны быть ниже 3 тыс. рублей. Причем, если пенсионерам и бюджетникам разница будет компенсироваться из бюджета, то коммерсантам запретят платить зарплаты ниже прожиточного минимума. Этот закон будет иметь решающее значение при принятии бюджетного кодекса, потому его необходимо принять еще летом, до обсуждения бюджета.

Городу быть зеленым

Такую установку на заседании городского правительства дала Валентина Матвиенко. При обсуждении вопроса о проектировании и строительстве объектов в Санкт-Петербурге губернатор посоветовала, что от горожан поступает много жалоб на незаконное разрушение зеленых зон. «Конечно, строить надо, – сказала Валентина Матвиенко, – но за каждое срубленное дерево нужно посадить два. Ищите в своих районах места и высаживайте кусты, деревья. Город не должен лишиться своих легких. Особенно это касается центральных районов». На замечание главы Василеостровского района Александра Евстрахина, что только в этом году высажено 750 деревьев взамен 480 срубленных, губернатор отметила, что вырубка больших и старых деревьев должна производиться строго по плану, жителям надо объяснять, почему деревья вырубались. Г-на Евстрахина поддержал председатель Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству Владимир Дедюхин. Он подтвердил, что в нынешнем году «деревьев больше сажаем, чем сносим». Так что к критике жителей надо относиться осторожно. Не всегда они бывают правы. Председателю Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Дмитрию Голубеву г-жа Матвиенко дала указание изыскать возможность выделения средств на озеленение города. «Это тоже экология», – заключила губернатор.

Иностранцы приходят

На прошедшей неделе губернатор Санкт-Петербурга Валентина Матвиенко встретила с главным управляющим директором глобального инвестиционного и корпоративного подразделения «Ситигрупп» в странах Европы, Ближнего Востока и Азии Уильямом Миллсом. Г-н Миллс сообщил, что его компания имеет очень серьезные планы вложения средств в экономику России и Петербурга. Инвестиционная привлекательность Санкт-Петербурга, по его словам, за последние годы значительно выросла. Особенно западным бизнесменам нравятся прозрачность и открытость политики городского правительства, прежде всего, в финансово-экономической сфере. Выслушав информацию о крупных инвестиционных проектах, таких как Юго-Западные очистные сооружения, Западный скоростной диаметр, новый крупный морской пассажирский комплекс, скоростная автомобильная дорога между Москвой и Петербургом, которые планируется реализовать в ближайшие годы, Уильям Миллс заверил, что его компания готова поддержать некоторые из них. В частности, это может быть ипотека и туризм. В Петербурге сегодня действует корпоративный офис «Ситигрупп». В ближайшее время компания планирует открыть на берегах Невы и офис для работы с физическими лицами.

Субсидии предоставляются даже злостным

Основной вопрос, который рассматривался на заседании Правительства Санкт-Петербурга в прошлый вторник, касался порядка предоставления субсидий льгот и компенсаций на оплату жилищно-коммунальных услуг гражданам, проживающим в домах государственного жилищного фонда.

Председатель Жилищного комитета Мария Щербакова поведала собравшимся, что с начала нынешнего года все расчеты по оплате коммунальных платежей проходят через Государственное унитарное предприятие «Вычислительный центр коллективного пользования «Жилищное хозяйство» (ГУП ВЦКП). Открыто 1 млн 454 тыс. 769 персонализированных счетов ответственных квартиросъемщиков, на которые поступают все платежи, в том числе и квартирная плата, произведенная жильцом, субсидии и компенсации льгот из бюджета. Каждый петербуржец сегодня вправе потребовать показать состояние его собственного счета. Сделать это можно в бухгалтерии ЖЭС по месту жительства.

Возможно переселение

На 1 июня 2004 года субсидии гражданам на оплату поставленной тепловой энергии предоставлены на сумму 1 млрд 688 млн 100 тыс. рублей, на оплату жилья и вывоз бытового мусора – на 817 млн 900 тыс. рублей. Сегодня из почти полутора миллионов квартиросъемщиков 819 тыс. 938 человек имеют льготы, а 231 тыс. 349 получают компенсации на оплату жилья. Вместе с тем 333 тыс. 675 семей являются злостными неплательщиками. Долг по квартплате на сегодня составляет 2 млрд 145 млн рублей. Городское правительство вынуждено принимать самые серьезные меры к тем, кто не платит за поставленные услуги. Уже подготовлены площадки – общежития – куда планируется выселять неплательщиков, поданы иски в суды. По словам Марии Дмитриевны, первые выселения

должны последовать к концу лета, так как судебные процедуры – дело длительное. Но есть и положительный опыт. Получая повестки в суд, многие неплательщики находят возможность оплатить долги (по сравнению с I кварталом долг сократился на 700 млн), а некоторые уже занялись обменом своих больших квартир на меньшие. Ведь это лучше, чем ехать в общежитие с минимальными удобствами. В связи с этим в апреле план по квартплате выполнен на 106 процентов. Такое произошло впервые за последние несколько лет.

Учет и контроль

Для реализации задачи по введению нового порядка финансирования (через личные счета квартиросъемщиков) в жилищных организациях организовано 25 рабочих мест, позволяющих осуществлять расходы в рамках единой централизованной системы кассовых расчетов в сфере ЖКХ. Для осуществления контрольных функций в Жилищном комитете установлено 15 автоматизированных рабочих мест. Внедрена программа отраслевых расчетов, предусматривающих ежедневное обновление оперативной информации о состоянии лицевых счетов жилищных организаций. Сегодня есть возможность видеть текущие поступления на лицевой счет доходов от населения, поступающих в оплату жилищно-коммунальных услуг, и бюджетных средств, предоставляемых в виде субсидий, льгот и компенсаций гражданам.

Оплата услуг поставщикам и подрядчикам с 1 июня также производится через ВЦКП, что позволит ЖК осуществ-



ПРЯМАЯ РЕЧЬ

Мария Щербакова, председатель Жилищного комитета:

– Ситуация с квартплатой начала улучшаться. И это радует. Хотя проблемы есть. В основном они касаются судебных исполнителей. На сегодня судом принято решение о взыскании 60 млн рублей. А взыскано только 18 млн. О выселении пока не принято ни одного решения. Первые будут в конце августа – сентября. Наихудшая ситуация с долгами в Центральном, Выборгском, Невском, Василеостровском районах. Город выделяет 9,5 млрд рублей на субсидии и компенсации. Из них жилищникам идет только 2 млрд, а 7,5 – поставщикам тепла и воды. Субсидии выделяются вне зависимости от того, вносит квартиросъемщик плату за жилищно-коммунальные услуги, или нет, так как город обязан оплачивать услуги поставщикам. То есть, из-за недобросовестности горожан страдают, в основном, жилищники. Ведь если бы квартплата вносилась своевременно (долг – более 2 млрд равен годовому бюджету), насколько лучше мы могли бы обслуживать дома.

лять контроль за целевым использованием бюджетных средств и платежей граждан, обеспечить своевременные и сбалансированные расчеты с поставщиками услуг, исключить случаи расходования средств, собранных за конкретный вид жилищной услуги, на иные цели.

Вменяемый человек

В процессе обсуждения данного вопроса повестки дня выяснилось, что конфликтная ситуация возникла в отношении с поставщиком услуг – монополистом ОАО «Ленэнерго», которое не желает платить за обслуживание счетов в ВЦКП больше 1 процента, тогда как ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» и ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга» платят по 4,5 процента. Валентина Матвиенко предложила

убедить Андрея Лихачева в обоснованности этой цифры: «Если вы докажете, что ваши услуги стоят именно столько, то Андрей Николаевич будет платить. Он вполне вменяемый человек».

Вице-губернатор Олег Виरोлайн сообщил, что есть проблемы с методикой расчетов нормативов федерального и регионального субсидирования. Разность подходов была выявлена на недавнем совещании в Москве. В настоящее время готовится положение, которое должно урегулировать эту проблему. Губернатор предложила не затягивать процесс и принять положение до 1 июля, когда в силу войдут новые тарифы оплаты жилищно-коммунальных услуг.

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

КГА требует расширения

Заместитель председателя Комитета по градостроительству и архитектуре Виктор Полищук был краток: «В соответствии со статьей 23 Закона Санкт-Петербурга «О регулировании градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» временный регламент застройки земельного участка должен утверждаться Правительством Санкт-Петербурга после проведения общественных обсуждений».

Виктор Полищук сказал: «Учитывая объем работ и необходимость ускорения прохождения документов, полномочия по утверждению временных регламентов следует передать непосредственно КГА. Это значительно сократит сроки подготовки и согласования в городе инвестиционно-тендерной документации».

Временный регламент застройки предлагает ввести сроком до 1 января 2005 года. После разработки в соответствии с законом и введения в действие Правил застройки временный регламент будет автоматически отменен.

Чтобы постановление правительства было принято, Виктор Полищук предложил регламент по наиболее значимым объектам оставить на рассмотрение правительства Санкт-Петербурга или профильных комитетов. Он не ошибся. С его предложением согласились. Вопрос был утвержден буквально в пять минут.

Однако у журналистов осталось множество вопросов, на которые после заседания правительства ответил начальник управления застройки города Александр Кошарный. Он пояснил, что временный регламент – это основополагающий документ, без которого нельзя при-

ступать даже к проектно-изыскательским работам. Им устанавливается высота и объем здания, а также его назначение. Подобные регламенты разрабатывались всегда. В советское время – в соответствии с Генеральным планом, планами застройки отдельных районов и кварталов. Отличие нынешнего временного регламента в том, что он будет учитывать также и общественное мнение. То есть временный регламент не будет утвержден, если жители против строительства в данном месте именно такого объекта. Полномочия переданы Комитету по градостроительству и архитектуре для сокращения сроков согласования инвестиционных документов. Временный регламент не является разрешением на строительство. Разрешение, по-прежнему, выдает городское правительство.

Официально регламент введен до 1 января, однако, скорее всего, он продлится еще некоторое время до введения Правил градостроительной деятельности, которые в настоящее время разрабатываются. Александр Кошарный был терпелив и трижды повторил свои разъяснения.

ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА

Петербург без архитектора

В минувший четверг губернатор Валентина Матвиенко, как сообщил один из телеканалов, подтвердила факт ухода со своего поста председателя КГА Олега Харченко.

По нашим данным, такое решение ожидалось давно, и все произошло «по обоюдному согласию». Сам Олег Харченко в прошлый четверг должен был представлять в Смольном Общественному совету Санкт-Петербурга концепцию нового Генерального плана развития города. Но в Смольный он не приехал, поэтому взять у него комментарий не удалось. Однако, по мнению нашего источника, такой исход для г-на Харченко вполне логичен, ибо он, мягко говоря, «зарвался»: глава КГА не смог пробиться в состав городского правительства (хотя очень этого хотел), и потому решил покинуть свой пост. Возможно, масла в огонь подлили массовые митинги горожан, протестующих против так называемой «уплотнительной застройки», которую главный архитектор вежливо именовал «выборочной».

Что касается выбора нового места работы для Олега Харченко, то им, судя по всему, станет Санкт-Петербургская Академия художеств, где отставному чиновнику пророчат кресло ректора. Но против этого выступают студенты-художники, не желающие «чиновника на царство».

В этой связи вспоминаются слова одного из депутатов ЗС о том, что Северная столица не имеет идеологии своего развития, вместо нее существует идеология КГА, конкретно – его руководителя Харченко. Рассказывают, будто бы в его кабинете висит (или висел) большой чертеж, отражающий некое подобие зонирования города. Так вот на этом «плане» территория, скажем, Выборгской стороны закрашена бумагой, на которой написано, что теперь этот участок в 100 га застраивается не промышленными строениями, а объектами коммерческой недвижимости. «Это взгляд художника на город», – иронично заметил депутат.

А ведь еще в марте текущего года (см. «Строительный Еженедельник №9 за 2004 год) Олег Харченко, в частности, заявлял, что сектор строительства жилья самоорганизуется, и задача чиновников – способствовать тому, чтобы у строительных компаний было пространство для работы. Отныне это пространство будет формироваться под контролем нового главного архитектора Санкт-Петербурга.

АНДРЕЙ ТЕПЛОУХОВ

Методика в законе

Последние заседания Законодательного собрания показали – расслабляться депутатам рано. Хотя количество обсуждаемых вопросов и сокращается, их сущность требует от парламентариев серьезной умственной работы. Так, в прошлую среду Собрание рассмотрело два закона о тарифах на услуги предприятий ЖКХ и законопроект «О методике определения арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург».

Накануне депутаты Сергей Андреев, Наталья Евдокимова и Алексей Ковалев провели пресс-конференцию, на которой резко осудили внесенный губернатором законопроект о методике определения арендной платы. По их мнению, губернаторский проект отменяет все предоставляемые ранее льготы по аренде помещений. Депутаты считают, что новый закон может привести к практической ликвидации многих учреждений культуры, социальной сферы, образования и науки. Льготы будут строго лимитированы, а механизм их предоставления неясен. Хотя губернатор обещает внести на рассмотрение Собрания про-

ект закона о предоставлении льгот по арендной плате до 1 октября, никто не знает, как они будут распределяться. Депутаты настаивают на том, чтобы уже в ходе второго чтения в обсуждаемый законопроект была внесена поправка о том, что методика расчета аренды вступит в силу после принятия закона о предоставлении льгот. И городское правительство депутатам это пообещало.

Законопроект об арендной плате планировали рассмотреть в 11 часов утра, но дошли до него лишь ближе к обеденному перерыву. Зато на обсуждение и принятие ушло всего 20 минут. Вот что значит выплеснуть все эмо-

ции заранее. Представивший законопроект вице-губернатор Юрий Молчанов рассказал, что проект закона будет регулировать порядок определения арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Петербург с учетом рыночных принципов. Предполагается ввести несколько методик: по определению арендной платы методом массовой оценки, методом индивидуальной оценки и платы за предоставление почасовой аренды. Кроме того, законопроект предусматривает порядок возмещения затрат арендатора за выполнение работ по капитальному ремонту. Юрий Молчанов пояснил, что право на аренду при нескольких претендентах на одно помещение получит тот, кто согласится на более высокую ставку. После него выступил Сергей Андреев, который опять критиковал законопроект, отметив, что в число не осиливающих новые ставки по аренде может попасть и множество аптек, которым уже сейчас не под силу платить аренду. Он предложил «не трогать пока прежние

ставки», заморозив их еще на год. Депутат назвал законопроект Смольного «опаснейшим документом» и призвал коллег не принимать его в первом чтении. Более умеренно был настроен Алексей Ковалев, сказавший, что Правительство Санкт-Петербурга все-таки идет на компромисс, учитывая предложения депутатов. Упомянул на поправки во втором чтении и Наталья Евдокимова.

Итог обсуждения подвел вице-спикер Юрий Гладков. Он подчеркнул, что с одной стороны, законопроект позволит «включить» рыночный механизм расчета арендной платы, с другой, в переходный период – до выработки новой системы льгот – будут действовать прежние коэффициенты социальной значимости. Законопроект принят в первом чтении. По предложению Юрия Молчанова на подготовку поправок отведена всего одна неделя. Таким образом, уже через неделю документ может быть принят во втором чтении – городское правительство спешит до летних каникул принять закон в окончательном виде.

За явным преимуществом



Обсуждение реформы ЖКХ в Законодательном собрании завершилась победой Смольного. Депутаты закончили третье чтение пакета законопроектов о повышении тарифов на услуги ЖКХ, приняв в целом два из четырех внесенных губернатором документов. Напомним, два законопроекта – о социальной норме жилья и о ценах на содержание и ремонт общего имущества домов парламентарии – приняли две недели назад (см. «Строительный Еженедельник» №20 за 2004 год).

В среду обсуждались проекты законов о плате за наем жилых помещений и о ценах на содержание и ремонт общего имущества в зависимости от занимаемой сверх социальной нормы площади жилья. Как известно, в третьем чтении можно вносить только редакционную правку и устранять противоречия с федеральным законодательством. Депутаты в последнее время только и делают, что нарушают это записанное в регламенте правило. Вот и на сей раз,

они существенно изменили текст принятого во втором чтении документа.

Тарифов не щадя

Так, законодотворцы в очередной раз изменили название закона о сверхнормативной плате. Теперь закон называется: «О ценах на содержание и текущий ремонт общего имущества жилых домов и тарифах на централизованное отопление сверх социальной

нормы площади жилья». Таким образом, за каждый сверхнормативный метр будет дополнительно начисляться плата на отопление. По принятой чуть позже поправке устанавливать цены на содержание общего имущества домов будет городское правительство. Во втором чтении это прерогатива была отдана депутатам – цены должны были устанавливаться законом Санкт-Петербурга. А вот по тарифам на централизованное отопление сверхнормативной площади квартир, депутаты все-таки отстояли законодательное регулирование, как ни настаивал вице-губернатор Олег Виरोлайн на том, что независимо от форм собственности тарифы на отопление должны устанавливаться Смольным, парламентарии отказались принимать такую поправку. Зато доказать, что платежи за сверхнормативную площадь должны поступать в бюджет города, они не смогли. Олег Виролайн выступил категорически против такого изменения законопроекта и ему удалось сделать это мнение определяющим, как ни пытался Сергей Андреев убедить коллег, что в таком случае 1 млрд рублей уйдет в ГУ-ЖА и его расходование никак нельзя будет проверить. Депутаты также отвергли поправки о введении понятия «переходный период» и «щадящих» тарифах, в несколько раз уменьшающих ставки, предложенные городским правительством.

Итак, как только губернатор подпишет этот закон и он вступит в силу, горожане будут платить по 4 рубля 89 копеек с одного кв. метра общей площади, или по 7 рублей 77 копеек жилой площади на содержание и ремонт общего имущества дома. Поднимутся и платежи за содержание придомовой территории (для которой, кстати, как указывали некоторые депутаты, статус так и не определен), а также за содержание лифтов и мусоропроводов.

Плата – в бюджет

Законопроект «О плате за наем жилого помещения в Санкт-Петербурге» напрямую касается лишь муниципального жилья. Текст его короткий, но емкий. Плата будет устанавливаться дифференцированно, в зависимости от общей площади и качества жилого помещения». А вот по вопросу о том, кто будет ее устанавливать, развернулись настоящие баталии. Депутаты настаивали на том, что это надо делать законом Петербурга, а Олег Виролайн, естественно, убеждал их, что это должно делать городское правительство. С первого раза эту поправку удалось принять большинством голосов. Однако затем депутаты решили переголосовать и... отменили свое прежнее решение. Опять левой рукой они зачеркнули то, что перед этим написали правой. Прошла поправка, поданная Сергеем Андреевым о том, что платежи граждан за наем жилых помещений в государственном жилищном фонде будут зачисляться в бюджет. Закон о плате на наем, принятый в третьем чтении видимо не очень устроил Смольный. Но главная победа правительства – пакет из всех четырех законов о тарифах на услуги предприятий ЖКХ принят в окончательном виде и ушел на подпись губернатору.

ЗАПРОС – ОТВЕТ

С метро подождем

Запрос Станислава Зыбина касается возможного строительства Красносельско-Калининской линии метро, связывающей Юго-Запад с центром города. Валентина Матвиенко сообщает, что в 1997 году ОАО «Ленметрогипротранс» по заказу Санкт-Петербургского метрополитена разработало ТЭО строительства от станции «Петергофское шоссе» до станции «Московские ворота-2». Строительство этой линии предполагается разбить на три этапа. На первом этапе будут построены станции: «Черниговская» (Московские-ворота-2), «Новоизмайловская», «Броневая», «Путиловская» («Кировский завод-2»), «Казакская». На втором этапе будут строиться станции «Брестская», «Юго-Западная» и «Финский залив». Третий этап включает станции «Матисов канал» и «Петергофское шоссе». Строительство должно начаться в 2011 году.

Через три года

Депутат Андрей Черных озабочен безопасностью движения автотранспорта и пешеходов на оживленном перекрестке на пересечении Гражданского проспекта и проспекта Науки у станции метро «Академическая». «Планируется ли выделение средств из городского бюджета на строительство подземных переходов в этом месте?» – спрашивает он. Валентина Матвиенко информирует депутата о том, что строительство пешеходного перехода на этом оживленном перекрестке предусмотрено «Перечнем приоритетных мероприятий по строительству и реконструкции объектов улично-дорожной сети Санкт-Петербурга на 2004–2008 годы». Переход планируется построить в 2006–2007 годах.

В ожидании ремонта

Избиратели Геннадия Озерова интересуются: когда будет завершен капитальный ремонт дома 40 по Парковой улице в Пушкине? Еще в 1986 года специалисты института «Ленжилпроект» признали непригодными для проживания все, кроме одной, квартиры этого дома. Ремонт планировалось провести в 1990-х годах. КГИОП выдал архитектурно-реставрационное задание еще в 1993 году, однако работы так и не были начаты. Валентина Матвиенко отвечает, что в доме, начиная с 1956 года проводился выборочный капитальный ремонт, 8 квартир действительно непригодны для проживания, а одна отремонтирована силами квартиросъемщика. ОАО «Эксперт» получило заказ на проведение в текущем году технического обследования дома с выдачей рекомендации по его дальнейшей эксплуатации и необходимому ремонту. От себя добавим, обещанного, как известно, три года ждут. На сей раз, ждут уже 18(!) лет.

Виза не требуется

Алексей Тимофеев, ссылаясь на обращение жильцов домов 17 корп. 2 и 21 по Ленской улице, считает неправомерными действия чиновников, разрешивших рядом с указанными зданиями строить новый жилой дом. Он сообщает, что информирование жителей проведено с нарушением: не через печатные СМИ, а «через объявления по кабельному телевидению, которое мало кто смотрит». На общественных слушаниях, по его словам, отсутствовали депутаты МО. Кроме того, он сообщает, что ООО «Трансстрой» «самовольно возводит жилой дом». В ответе губернатора сообщается, что строительство дома разрешено распоряжением администрации Санкт-Петербурга от 24.07.2003 года. На общественные слушания депутаты МО приглашались путем письменного уведомления. «Сообщение по кабельному телевидению не противоречит Положению о порядке проведения общественных обсуждений. Утверждение протокола слушаний органами МСО не требуется», – констатирует губернатор.

ИСК «СТРОЙБАЛТ»

**ПРЕДЛАГАЕМ
СОБСТВЕННЫЕ
придорожные
УЧАСТКИ 0,6-1,5 ГА
на оживленных
трассах
в черте города**

тел.: 449-76-88,
449-36-29

E-mail: isk-sb@yandex.ru

Лиц. Д-409790 Госстрой РФ от 01.03.2004

Призыв к диалогу

На минувшей неделе было объявлено о создании рабочей группы, которая попытается разрешить противоречия между застройщиками и ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга». Пока же строители называют предъявляемые энергетиками требования «поборами, идущими вразрез с действующим законодательством».

Если перефразировать одно известное выражение, то в устах строителей оно бы могло звучать следующим образом: «Не следует ждать тепло от ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга», взять его – наша задача». Для решения этой проблемы, вероятно, и создается рабочая группа, в состав которой войдут руководители ТЭК, представители Комитетов по строительству и энергетике и, разумеется, сами застройщики.

Быстрее – дороже

Строительное бизнес-сообщество будет представлять член Ассоциации домостроителей и производителей строительных материалов Санкт-Петербурга и Ленинградской области, генеральный директор компании «Арсенал-Недвижимость» Виктор Лаптев. По его словам, строители уже очертили круг первоочередных проблем, которые предполагается обсудить в рамках рабочей группы. В первую очередь необходимо рассмотреть и решить проблему согласования технических условий. «Когда застройщик приходит в ТЭК или к другим монополистам с целью получения условий подключения, – рассказывает г-н Лаптев, – то не только городские организации, но и акционерные общества, например Ленэнерго, выдают технические условия для застройщиков бесплатно. И только ТЭК требует за согласование технических условий плату согласно им же выработанному прейскуранту. Причем цены в прейскурантах варьируются в зависимости от времени, а при ускорении выдачи технических условий цены доходят до тысячи долларов».

Наряду с другими дополнительными затратами, связанными, например, с изменением нормативов по теплопроводности, уже наличием экологических требований, постоянно растущей оплатой услуг ПИБов по объемам сдаваемых помещений, увеличением платы за аренду земельных участков, воплотившей с освобождением застраиваемых территорий от арендаторов, что это очень отягощает инвестиционно-строительный процесс. Поэтому нет ничего удивительного в том, что строители «считают поборы ТЭК неправомерными и идущими вразрез с действующим законодательством». Как говорят застройщики, «затраты на такую научно-методическую работу заложены в тот тариф, по которому сегодня работает ТЭК, получая плату за тепло». А эти тарифы утверждены Региональной энергетической комиссией. Получается, что «тепловой» монополист взимает плату дважды: один раз с застройщика, а другой раз с потребителя, что, безусловно, приводит к увеличению (и без того высокой) себестоимости жилищного строительства.

Нет ответа

Вторая проблема касается последующей эксплуатации домов после приемки их госкомиссией. Казалось бы, застройщик, не должен быть причастен к дальнейшей судьбе построенного здания. «Но на деле мы видим совсем иную ситуацию, – говорит Виктор Лаптев, – вместо того, чтобы бремя забот по эксплуатации объекта возложить на ТСЖ, ТЭК настаивает на заключении договора на последующую эксплуатацию дома и отпуск тепла непосредственно с застройщиком. Естественно, ТЭК такая ситуация устраивает – работать с авторитетной строительной компанией удобнее, чем с новой эксплуатирующей структурой. Но устраивает ли это застройщиков, об этом энергетики почему-то не задумываются».

По словам строителей, им совершенно неинтересно участвовать в организации бизнеса ТЭК, тем более что они считают его незаконным, ведь налоговая инспекция не принимает никаких расходов застройщиков после сдачи домов в эксплуатацию.

В свою очередь, генеральный директор компании «М-Индустрия» Сергей Загудалин рассмотрел еще одну проблему во взаимоотношениях с ТЭК. Она связана со структурной системой монополиста. «Шесть его филиалов разбросаны по всему городу, – продолжает г-н Загудалин. – Каждый район имеет свой энергосбыт и контролирующие органы. Естественно, на согласование одного проекта уходит много времени и сил. Хотя, например, в Ленэнерго сделан единый энергосбыт и на практике он действительно единый, что значительно упрощает процесс необходимых согласований».

В этой связи Сергей Загудалин предлагает выработать такие взаимоотношения с ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга», при которых застройщик на стадии проектирования мог бы свободно получать предпроектные технические условия на подключение запрашиваемой нагрузки.

«Мы должны заранее знать, что конкретно нужно сделать для того, чтобы получить эти технические условия, – поясняет г-н Загудалин позицию строителей. – Возможно, надо поучаствовать в тендере на реконструкцию каких-то котельных, проложить определенные теплотрассы и т. д. Пока же от энергетиков наша компания получает только отказы в предоставлении технических условий в связи с перегрузом станций. Никаких ответов, никаких решений нет, вследствие чего, у нас на севере города тормозятся работы на трех объектах».

АНДРЕЙ ТЕПЛОУХОВ



Ленэнерго и застройщики

Тяжелым и продолжительным конфликтам между строителями и ОАО «Ленэнерго» по поводу подключения и дальнейшего энергоснабжения строящихся объектов, похоже, пришел конец. Недавно подписан протокол о принципах взаимоотношений между Правительством Санкт-Петербурга, застройщиками и ОАО «Ленэнерго».

Основной постулат, заложенный в протоколе, гласит, что все эти три стороны признают правомерным введение платы за подключение строящихся или реконструируемых объектов к источникам энергоснабжения. При этом городские власти обязаны при выделении земельных участков под застройку учитывать устанавливаемые ОАО «Ленэнерго» условия подключения. А срок ввода объекта в эксплуатацию должен совпадать со сроком подключения к энергоисточникам.

«Каждый инвестор теперь получит электроэнергию, если заплатит за подключение», – говорит генеральный директор ОАО «Ленэнерго» Андрей Лихачев. По его словам, процедура будет выглядеть следующим образом. При обращении инвестора с заявкой к энергетикам, ему будет разъяснено, когда Ленэнерго сможет предоставить мощности под интересующее инвестора «пятно» и в каком объеме. Далее

Ленэнерго заключает с инвестором договор об оплате за подключение. «Более того, – говорит Андрей Лихачев, – отныне мы берем на себя обязательство снабжать дом электроэнергией в полном объеме сразу после его сдачи, не дожидаясь, когда он будет полностью заселен».

Определен порядок решения и самой важной проблемы во взаимоотношениях ОАО «Ленэнерго» и города – проблемы прав собственности на объекты энергетической инфраструктуры. Решено, что все такие объекты, созданные или создаваемые в ходе реконструкции и расширения принадлежащих Ленэнерго сетей, являются безусловной собственностью ОАО.

Что же касается спорных объектов, по которым есть равные основания для передачи их как на баланс энергокомпании, так и на баланс города, то право собственности на них будет определяться по датам выдачи документов. Так,

если договор заключен до выдачи технических условий, то объект передается в городскую собственность. Если же технические условия были выданы ранее заключения инвестиционного договора, то объект уходит на баланс Ленэнерго.

«Мы полностью удовлетворены этим соглашением», – сказал вице-губернатор Санкт-Петербурга Александр Вахмистров. Он также сообщил, что на ближайшем заседании городского правительства будет обсуждена целевая программа «Развитие головных источников инженерного обеспечения и магистральных сетей застройки, планируемой к вводу в 2004–2007 годах с перспективой до 2010 года». Эта программа, по словам г-на Вахмистрова, станет последней в череде программ, определяющих перспективное развитие предприятий-монополистов (Водоканал, Ленгаз, ТЭК), которые уже утверждены правительством города.

Президент «Союзпестростроя» Владимир Гольман отметил особую важность достижения соглашения между застройщиками и энергетиками в условиях окончательной доработки нового Генплана, основные положения которого должны пройти утверждение до конца этого года.

ИГОРЬ ЧЕРЕВКО

Рейнкарнация Госстроя

Более двух месяцев прошло с момента образования Федерального агентства по строительству и ЖКХ, но до сих пор четко не прописаны и официально не утверждены его структура и функции. Кроме того, по нашим данным, в ближайшее время произойдет смена названия федерального строительного ведомства, а его глава Владимир Аверченко сможет выставить свою кандидатуру на выборах мэра одного из южных российских городов.

Функции законо- и нормотворчества в строительной сфере переданы департаменту по строительству и ЖКХ Минпромэнерго РФ, ему же отданы и функции контроля за деятельностью Федерального агентства по строительству и ЖКХ. Возглавляет этот департамент бывший заместитель председателя Госстроя РФ Сергей Крулик. Что касается других «высоких госстроевцев», то почти все они оказались востребованы. Экс-глава Госстроя Николай Кошман, вопреки расхожему мнению о переходе на работу в правительство Москвы, вероятно все же, найдет себе пристанище в крупной коммерческой структуре, имеющей (кто бы сомневался) отношение к строительству. Не остался от своего бывшего начальника и Анатолий

Петраков, который, по некоторым данным, также может трудоустроиться в коммерческую структуру. К слову, отношение в Санкт-Петербурге к г-ну Петракову «доброжелательное», прежде всего за его «хорошую работу на дамбе» и участие в «реформировании» руководства лицензионных органов северо-западного региона. Еще один бывший заместитель Николая Кошмана – Лариса Барина – перешла на работу в Торгово-промышленную палату России. А вот судьба экс-первого заместителя г-на Кошмана Николая Маслова пока не ясна. Рассказывают, что без поддержки определенных кругов хороших перспектив у него крайне мало. На этом фоне, по утверждению экспертов, в Федеральном агентстве по строительству и ЖКХ нет спе-

циалистов, которые бы могли профессионально и грамотно защищать лицензионные интересы строительства (напомним, что ведомство Германа Грефа лоббирует, в том числе, и отмену лицензирования строительства с января 2005 года). Руководители же самого Минпромэнерго РФ также склоняются к аналогичному решению, считая, что сейчас процесс лицензирования трансформировался в кормушку для нескольких лиц, паразитирующих на этом механизме. Однако было бы неверно одним махом отменить лицензирование, не предложив что-либо взамен. Тот же законопроект о саморегулируемых организациях увяз в недрах Госдумы РФ и лишь 30 июня текущего года, по некоторым данным, состоится его второе чтение (об этой теме см. также «Строительный Еженедельник» №19 за 2004 год).

Но, пожалуй, самым примечательным является то, что в данный момент для агентства по строительству и ЖКХ подбирают новое название и, скорее всего, будет выбрано имя – Росстрой. Сам же руководитель агентства Владимир Аверченко, родившийся в Ростовской области, по словам нашего источника, всерьез присматривается к креслу мэра Ростова-на-Дону, новые выборы которого состоятся в декабре 2004 года.

АНДРЕЙ ТЕПЛОУХОВ

ФИНАНСЫ И НАЛОГИ

За Петербург поручились

Правительство РФ одобрило соглашение с Всемирным банком о предоставлении кредита Санкт-Петербургу в размере \$161 млн. Средства пойдут на реализацию приоритетных проектов в области культуры и реставрацию исторической части города. Реконструировать и реставрировать предполагается памятники федерального значения, а также культурные учреждения. В первую очередь, это Мариинский театр, Эрмитаж, Русский музей, Петропавловская крепость, Санкт-Петербургская консерватория, государственные музеи Царское Село и Павловск, а также восемь федеральных учреждений культуры. Заем предоставляется на 17 лет с 2005 года с пятилетним льготным периодом. При этом, обслуживание и погашение \$59 млрд 5 млн будет осуществляться за счет федерального бюджета, остальные – за счет Санкт-Петербурга. Решение о предоставлении займа было принято Советом директоров Всемирного банка 15 мая 2003 года.

ПСБ вошел в совет НФА

Первый заместитель председателя правления ОАО «Промышленно-строительный банк» Евгений Литвинов избран в состав СРО «Национальная фондовая ассоциация». НФА является ведущим профобъединением российского фондового рынка. В настоящее время в него входят более 210 организаций, профессиональных участников рынка ценных бумаг из 23 регионов России. Из них примерно 90 процентов – кредитные организации.

Сбербанк правит законы

Специалисты Сбербанка готовят поправки в федеральное законодательство, которые позволят снизить процентные ставки по ипотечным кредитам. Президент Сбербанка Андрей Казьмин раскрыл информацию, что специалисты банка совместно с депутатами Госдумы готовят пакет законодательных актов для внесения их на рассмотрение депутатов осенью 2004 года. По словам президента Сбербанка, законопроекты, в случаях их принятия, позволят снизить процентные ставки по ипотечным кредитам. «Сегодня мы покупаем у Банка России кредитные ресурсы за 11 процентов годовых в рублях, а с учетом своих рисков можем предоставлять их для строительства жилья под 18 процентов на 15 лет, что, конечно, дорого», – признал г-н Казьмин.

Новые займы под дамбу

Предполагаемый объем заемных средств, которые привлекут для завершения строительства сооружений защиты Санкт-Петербурга от наводнений – \$418 млн. В настоящее время строительство сооружений защиты находится в завершающей стадии. За период 2000–2003 годы городскими властями проведена работа по привлечению займа Европейского банка реконструкции и развития и других международных финансовых организаций для ускорения завершения строительства КЗС. Подготовленное нидерландской фирмой НЕДЕКО и Управлением «Морзащита» ТЭО завершение КЗС явилось основой для принятия решения о займе на строительство КЗС. Согласно этому документу, завершение строительства сооружений защиты Санкт-Петербурга от наводнений запланировано на 2008 год без части кольцевой автомобильной дороги, проходящей по КЗС.

Заемщики – на продажу

«Санкт-Петербургский банк реконструкции и развития» (СПБР) и Санкт-Петербургское ипотечное агентство (СПИА) подписали соглашение о намерениях в области развития системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования. В его рамках СПБР будет принимать участие в программе по рефинансированию кредитов, в основе которой лежит возможность привлечения агентством долгосрочных и дешевых кредитных ресурсов. Фактически СПБР будет финансировать программу СПИА по выкупу «плохих» кредитов. Аналогичное соглашение существует между Санкт-Петербургским ипотечным агентством и «Национальным резервным банком». В рамках подписанного соглашения банк планирует принять участие в выкупе у других банков кредитов, предоставленных заемщикам, у которых в дальнейшем обнаружилось бы признаком неплатежеспособности.

Кредитная розница

«Газпромбанк» будет распределять ресурсы Санкт-Петербургского ипотечного агентства среди заемщиков. Одновременно СПИА расширяет в Санкт-Петербурге сеть банков, которые по его поручению будут заниматься подбором получателей ипотечных кредитов. Одним из таких агентств становится «Газпромбанк», который подписал соглашение о сотрудничестве в развитии системы долгосрочного ипотечного жилищного кредитования в Санкт-Петербурге. Трехстороннее соглашение подписано «Газпромбанком», ОАО «Санкт-Петербургское ипотечное агентство» и Правительством Санкт-Петербурга.

Деньги в хозяйство

Банк «ГЛОБЭКС» открыл в Санкт-Петербурге филиал. По словам президента банка Анатолия Мотылева, стратегической задачей петербургского представительства, помимо обслуживания корпоративных клиентов и физических лиц, станет реализация крупных инвестиционных проектов в сфере коммерческой недвижимости и сельского хозяйства. Сейчас банк рассматривает возможность финансирования строительства торгового комплекса стоимостью \$15 млн.

Реконструкция филиала

Банк «Санкт-Петербург» завершил реконструкцию особняка Гейрота в Петропавловке. Здание удачно расположено в самом центре Петропавла и построено в середине XIX века по проекту архитектора Штакеншейндера. Однако на протяжении многих лет не эксплуатировалось и приходило в ужасное состояние. Теперь на первом этаже отреставрированного здания разместился офис банка.

Деньги на новую звезду

ОАО «Гостиница «Октябрьская» при участии КБ «Викинг» приступает к реконструкции гостиницы. Цель проекта – повышение классификации гостиницы до уровня четырехзвездного отеля. Объем инвестиций оценен на уровне \$2,5 млн, а проект рассчитан на один-два года. После реконструкции, для повышения классификации, руководство гостиницы должно будет пройти аттестацию при Минэкономразвития на основе принятой в сентябре 2003 года Государственной системы классификации гостиниц. Петербургские органы сертификации могут оценивать гостиницы только на соответствие требованиям безопасности.

Рублевая система

«МДМ-Банк» приступил к предоставлению рублевых ипотечных кредитов. Кредит в рублях можно будет получить на приобретение как готового, так и строящегося жилья. Ранее банк предоставлял ипотечные кредиты только в валюте. В банке считают, что данная программа расширяет предложение «МДМ-Банка» в области ипотечного жилищного кредитования. Предложение рассчитано прежде всего на клиентов филиальной сети банка, традиционно ориентированных на расчеты в рублях, и является очередным шагом в реализации стратегии развития розничного бизнеса «МДМ-Банка». Партнерами в реализации программы ипотечного кредитования выступают строительные и риэлтерские компании, а также страховая компания ОСАО «Ингосстрах».

Страхование стройки

Страховая компания «МАКС» собирается страховать финансовые риски дольщиков. Действие страхового полиса распространяется на весь период действия договора долевого участия в строительстве. Страховая сумма устанавливается в размере всех платежей, которые страхователь должен уплатить по договору долевого участия в строительстве. Договоры страхования могут заключаться непосредственно представителем строительной фирмы на основании агентского соглашения, заключенного с компанией «МАКС».

ГРИГОРИЙ ПЕСКОВ,
ПО МАТЕРИАЛАМ ИНФОРМАЦИОННЫХ АГЕНТСТВ

Деньги хлынули в недвижимость

Промышленно-строительный банк объявил о создании холдинга «ПСБ – Инвест Групп» – компании, которая от его имени будет вкладываться в недвижимость. Сегодня эта фирма уже контролирует проекты общей стоимостью \$80 млн. К концу года сумма инвестиций должна увеличиться до \$140 млн.

Компания будет вкладываться в недвижимость Москвы, Петербурга. Однако, если новые проекты в первопрестольной лишь обсуждаются, то работа в Петербурге уже идет полным ходом. В секторе офисной недвижимости «ПСБ – Инвест Групп» ведет реконструкцию четырех зданий. В частности, ремонтируются бизнес-центр «Шереметьев» (проспект Стачек, дом 47), осенью закончится ремонт части бизнес-центра «Адмирал» (набережная Обводного канала, дом 118). В 2005 году будет сдан в эксплуатацию бизнес-центр на Ленинском проспекте, дом 153/3. Самый крупный из действующих проектов – создание офисного комплекса на Невском проспекте, дом 38. Сейчас компания подыскивает новые здания, в которых можно оборудовать офисные центры. Компанию устроят объекты на набережных, Васильевском острове и Петроградской стороне.

Одновременно ведутся предпроектные работы, необходимые для создания логистического и таможенного терминала у пересечения КАД и Выборгского шоссе. Два участка общей площадью 12,5 га приобретены на вторичном рынке. На этих участках будет построен таможенный терминал, парковка, логистический центр и офисы. Управлять складским терминалом будет немецкая компания Schenker. Объект введут в строй в конце 2005 года.

Среди перспективных планов – развитие промышленных зон. Для этого подыскивают участки рядом с той же КАД. Подбираются варианты на юге (Шушары, Гатчина) и на севере (за промышленной зоной Парнас). Инвес-

тор собирается вкладывать в инженерную подготовку, а затем продавать площадки. Возможно, по договору с промышленными предприятиями, будут строиться и заводские корпуса, которые сдадут в аренду.

Есть у «ПСБ – Инвест Групп» и своя программа по выводу из города экологически вредных производств. В частности, компания уже вложила \$300 тыс. в возрождение арендованной территории завода художественного стекла. В дальнейшем здесь будет создан технопарк.

Представители банка говорят о том, что готовы инвестировать в любую недвижимость. Правда, проект должен оцениваться не менее чем в \$5 млн, вложения в строительство «с нуля» должны принести банку более 20 процентов годовых, реконструкция – 18–20 процентов. При покупке действующих проектов банк готов удовлетвориться 15 процентами годовых. Часть купленной недвижимости, например бизнес-центры, после завершения реконструкции и стопроцентной сдачи их арендаторам ПСБ готов продавать зарубежным инвесторам. По оценкам менеджеров банка иностранцы заинтересованы в таких проектах приносящих относительно небольшой доход, но имеющих высокую надежность.

СПРАВКА

99 процентов акций «ПСБ – Инвест Групп» принадлежит Промышленно-строительному банку, один находится в собственности компании «Балтийское финансовое агентство», ранее являвшейся агентом банка на рынке городской недвижимости.

Ипотека в рублях

Уже в июле Санкт-Петербургское ипотечное агентство (СПИА) и сотрудничающие с ним банки должны начать предоставление ипотечных кредитов примерно под 18 процентов годовых в рублях сроком на десять лет.

Городские власти и созданное ими Санкт-Петербургское ипотечное агентство готовятся к началу рублевого ипотечного кредитования довольно давно. По соглашению с СПИА и банками, кредитные организации фактически будут выступать представителями государственной организации. Они будут подбирать заемщиков, после чего все права по кредиту будет выкупать СПИА. Средства на эту программу будут получены у московского Агентства ипотечного жилищного кредитования.

Как говорят в СПИА, окончательная сумма, которую может выделить московская правительственная структура, пока точно не определена. Переговоры должны завершиться примерно через две недели. В то же время в СПИА считают, что минимальный лимит, на который можно рассчитывать – 300 млн рублей. Наиболее вероятная сумма – 500 млн рублей.

Окончательные список банков, которые будут предоставлять ссуды, еще не определен. Пока подписаны предварительные соглашения с восемью кредитными учреждениями. Однако полномочия, вероятнее всего, получат все кредитные организации недавно подписавшие трехстороннее соглашение с СПИА и администрацией. Сегодня в этот список входят: «Агропром-кредит», Александровский банк, Балтийский банк, Банк внешней торговли, «Барс Банк», «Викинг», «Витабанк», Внешторгбанк, «Возрождение», «Газпромбанк», «Инкасбанк», МДМ-банк, «Менатеп», Национальный резервный банк, «Первое О.В.К.», Промышленно-строительный банк, «Российский капитал», «Русский Банкирский Дом», «Санкт-Петербург», Санкт-Петербургский банк реконструкции и развития, Сбербанк РФ, «Советский», Урало-Сибирский банк, «Энергомашбанк».

Одновременно СПИА готовит программы, которые должны помочь развитию ипотечного кредитования в городе. В частности, СПИА готово выкупать «плохие» кредиты у всех банков, занимающихся ипотекой.

Кроме того, агентство намерено оказывать услуги по выселению из квартир несостоятельных должников. Для этого ему передадут полномочия по распоряжению городским маневренным фондом. Соответствующие изменения в законодательство собираются внести на весенней сессии Законодательного собрания Санкт-Петербурга.

Ну и последнее. Жилищный комитет уже принимает заявки очередников на получение субсидий. Эти субсидии можно использовать как первый взнос по ипотечному кредиту. По словам начальника отдела специальных проектов Комитета по жилищной политике Правительства Санкт-Петербурга Игоря Кокарева, уже в этом году будет предоставлено 300–400 субсидий. Деньги на это заложены в бюджет текущего года. Очередникам не придется возвращать эти средства, правда взамен их будут исключать из очереди на получение полностью бесплатного жилья.

Банки, в общем, положительно относятся к усилиям города и говорят, что они смогут снизить риски. Но есть и те, кто полагает, что усилия города не принесут существенного эффекта. Так, директор Союза строительных компаний «Союзпетрострой» Лев Каплан уверен, что существенную помощь развитию рынка может оказать только изменение федерального законодательства. Эти изменения должны упростить процедуру выселения неплательщиков и несколько ограничить права детей. Пока банки отказываются выдавать кредиты под квартиру, в которой прописан любой ребенок. Усилия же города могут и не повлиять на рынок. «Пока это лишь слова, которые, к тому же, говорились не единожды», – говорит Лев Каплан. Все это касается распространения возможностей ипотеки на граждан среднего достатка. Существенные же заемщики и сегодня могут получать ссуды. Только «Союзпетрострой» совместно с «Балтийским банком» выдали уже 150 таких кредитов.

МАТЕРИАЛЫ ПОДГОТОВИЛ ГРИГОРИЙ ПЕСКОВ

Времена меняются. Должны меняться и наши подходы

Жилищная проблема – одна из самых острых, доставшихся городу от советской власти. Несмотря на строительный «бум», произошедший в последние годы, жилья остро не хватает. Вместе с тем, сокращается и количество земельных участков, которые можно было бы отвести под строительство. Отсюда – необходимость изменения подходов как к выделению земельных участков, так и к строительным нормам и стандартам.

В конце мая руководители строительных организаций Санкт-Петербурга встретились с членами городского правительства. Это совещание было создано в связи с изменениями правил игры на строительном рынке. Текст доклада вице-губернатора Александра Вахмистрова был полностью опубликован в нашей газете (см. «Строительный Еженедельник» № 19 за 2004 год). А вот обсуждение изложенных тезисов для журналистов оказалось закрытым, поэтому мы попросили заинтересованных лиц поделиться своими впечатлениями и высказать мнение об изменениях, ожидающих один из самых динамично развивающихся рынков – строительный.

Валентина Матвиенко, губернатор Санкт-Петербурга:

– Сегодня строительный рынок – один из самых бурно развивающихся. Но правила, установившиеся в этой отрасли в последние годы, нас не устраивают. Осенью Уставный суд принял решение о прекращении деятельности ИТК, как противоречащей закону и способствующей развитию коррупции. Пока комиссия работает, но городскому правительству пришлось срочно создавать новый закон. Процесс совместной работы с Законодательным собранием был трудным, приходилось доказывать элементарные вещи, например, что строительство останавливать нельзя. Что касается уплотнительной застройки. Понятно, что никому не хочется, чтобы под окнами шли строительные работы. Но строить в соответствии с Генеральным планом мы все равно будем. И задача строителей и муниципальных органов убеждать людей в необходимости возведения того или иного объекта. В городе большое количество аварийного жилья и нет квартир для расселения людей. С нынешнего года образован специальный Фонд развития инженерной инфраструктуры, средства которого пойдут целевым назначением на развитие новых территорий под строительство. Но это дело будущего. А строить нужно сейчас. Поэтому строительство в районах массовой жилой застройки будет продолжаться.

Вадим Войгановский, депутат Законодательного собрания по 31 округу:

– Совещание нужное и своевременное. В городе многое за последние полгода изменилось. Жизнь ведь не стоит на месте. А строительный комплекс – один из самых важных в экономической структуре города. Понятно, что люди, работающие в нем, должны четко понимать, какие задачи перед ними ставит город и чего от них ждут горожане. Разговор руководителей строительного комплекса с губернатором и руководителями профильных комитетов был очень непростой. Строители не понимают, почему считается, что они получают сверхприбыли, что строительный бизнес – сверхвыгодный. Ведь дорожает не только метр жилья, но и строительные материалы, земля, заработная плата. Кому, как не правительству, это знать? Непонятны строителям и новые правила игры. Почему, например, по короткому пакету надо платить за аренду земли за шесть лет, если для возведения здания достаточно двух, а эксплуатировать построенное не все строительные компании могут и хотят? Были высказаны претензии и к депутатам, которые разрабатывают, подчас, сложные и непонятные законы, которые потом приходится многократно менять и дорабатывать. Затрагивались вопросы кредитования нового строительства, развития ипотеки, «уплотнительной» застройки. Были претензии у строителей и к монополистам. К примеру, в докладе Александр Вахмистров сказал, что строители придерживают построенное жилье, не сдают сразу, так как площади дорожают ежедневно и придерживав неделю-другую, можно получить дополнительную прибыль. Строители же уверяют, что все построенное жилье не сдастся из-за разногласий с ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга», который не подключает здания к теплу. Разговор получился эмоциональным, но полезным для всех: и для нас, депутатов, и для членов городского правительства. Поэтому, предложение Валентины Матвиенко проводить такие встречи регулярно, было встречено полной поддержкой со стороны строителей.

Сергей Загудалин, генеральный директор ЗАО «СО «М-Индустрия»:

– Совещание провели своевременно, так как среди строителей возникало много вопросов. Опасение вызывало введение торгов, приход Московской инвестиционно-строительной компании, отношения с монополистами. Строительный рынок в городе – один из самых стабильных и приносящих высокий доход в бюджет города. Понятно, что любые нововведения могут как улучшить его функционирование, так и ухудшить. Строители опасались последнего. Но на совещании многие опасения были сняты. К примеру, вице-губернатор Александр Вахмистров сказал, что с инвестициями в Петербург приходит не только МИСК, но и другие страны, Китай, например. И это говорит о привлекательности нашего рынка. Строить надо много, 300 тысяч горожан стоят в очереди на жилье, поэтому, чем больше будет строителей, тем быстрее мы сможем удовлетворить потребность города как в жилых, так и в других зданиях. А места всем хватит. Понравилось нам введение принципа единого «окна», когда все документы сдаешь на согласование в один кабинет, и там же, уже согласованные, получаешь. Это действительно значительно ускорит сроки прохождения документации. В ходе совещания нам сообщили о подписании соглашений с монополистами – ОАО «Ленэнерго», ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга» и ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», которые регулируют отношения этих организаций с руководством города, отраслевыми комитетами и строительными компаниями. Так что, совещание проведено вовремя, многие вопросы сняты. А еще хочется добавить, что строители – такие же патриоты Петербурга, как и все горожане. Нас часто упрекают в разрушении зеленых зон. А мы Парк строителей в Невском районе заложили. Так что, не только сносим, но и сажаем.

ПОДГОТОВИЛА ЛИЛИАНА ГЛАЗОВА



Пять проблем Валентины Матвиенко

В минувший четверг в Санкт-Петербурге произошло знаменательное событие – впервые в истории Петербурга-Ленинграда прозвучало обращение главы города к горожанам. В соответствии с законом, Валентина Матвиенко выступила в петербургском парламенте с ежегодным посланием, обозначив основные цели развития города на ближайшие годы и на перспективу.

В этот день в Большом зале заседаний собрались депутаты и чиновники, почетные граждане Санкт-Петербурга и представители бизнеса, деятели культуры, науки и представители религиозных конфессий. Когда Валентина Матвиенко вошла в зал вместе со спикером ЗС Вадимом Тюльпановым, присутствовавшие встали и аплодисментами приветствовали руководителей двух ветвей власти города.

Свое выступление губернатор начала со ссылки на послание Президента РФ, которое послужило ориентиром при его подготовке, «ибо основные цели и задачи Санкт-Петербурга неотделимы от целей и задач России». Валентина Матвиенко отметила, что историческая миссия нашего города – это лидерские позиции в российской модернизации, реализации инновационных идей и сохранении интеллектуального потенциала России. Она назвала Петербург центром обновления и «полигоном прогрессивных перемен».

Пять проблем

Губернатор назвала пять острых проблем, препятствующих устойчивому развитию города. Во-первых, это существенные масштабы бедности и невысокие доходы горожан – 22,6 процента петербуржцев имеют доходы ниже прожиточного минимума. Валентина Матвиенко назвала бедность пороком всего общества. Во-вторых, в Петербурге продолжает ощущаться демографический кризис – число умерших превышает число родившихся в 1,9 раза. Третьей проблемой она назвала отсталость городского хозяйства и городской инфраструктуры. Кроме того, Валентина Матвиенко отметила недостаточно благоприятный предпринимательский климат. «Недостаточным является общий объем как отечественных, так и иностранных инвестиций, что соответствует уровню 1999 года», – сказала г-жа Матвиенко. Она уточнила, что большая часть их них приходит в Петербург в виде кредитов, и назвала главные причины, тормозящие инвестиционные процессы: административные барьеры и многолетнее покровительство отдельным фирмам. Пятой ключевой проблемой она назвала слабость институтов гражданского общества и неразвитость цивилизованных отношений между властью, бизнесом и горожанами. Определив тем самым узкие места в развитии города, губернатор дала четкие направления в решении этих проблем.

По-крупному

Для привлечения масштабных инвестиций, по мнению Валентины Матвиенко, необходимо создать благоприятный инвестиционный климат и снизить уровень предпринимательских рисков. «Правительством уже принят ряд конкретных мер по разбюрократизации, упрощению и сокращению сроков инвестиционных согласований и максимальному приближению к практике единого окна», – сказала губернатор, отметив, что льготное налогообложение будет предоставляться в исключительных случаях и в первую очередь

в основной капитал. Она также подчеркнула стремление городского правительства к заключению соглашений со стратегическими партнерами в интересах Петербурга. В частности, губернатор отметила проработку инвестиционного проекта по строительству нового паромно-пассажирского комплекса на Васильевском острове.

Строить больше

Говоря о градостроительной политике, Валентина Матвиенко заявила, что ее основой должен стать новый Генеральный план, который необходимо сформировать в текущем году. Она отметила, что этот документ должен стать предметом общественных дискуссий с участием широкого круга горожан и обязательным рассмотрением в ЗС. «Только тогда мы будем иметь осмысленную градостроительную политику в нашем уникальном городе и уйдем, наконец, от пресловутой уплотнительной застройки», – сказала она, уточнив при этом, что в одночасье эту проблему не решить, так как нельзя остановить строительство жилья, в котором так нуждается город. «Мы должны пережить переходный этап до подготовки новых территорий под строительство», – сказала Валентина Матвиенко и уточнила, что правительство возьмет на систематизацию и обеспечение прозрачности всех процедур в сфере строительства. По словам губернатора, ориентировочный объем ввода жилья в 2007-2008 годах должен достичь 3 млн кв. метров. Для достижения этих результатов необходимо «обеспечить равный доступ строительных компаний к земельным участкам». Г-жа Матвиенко отметила, что пока проведение торгов по полному пакету из-за длительной подготовки проблематично и городское правительство приняло решение о привлечении бизнес-структур к подготовке документации. Одновременно будет ускорена подготовка новых обеспеченных территорий для массового строительства жилья и головных источников по наращиванию мощностей по электроэнергетики, теплу и водоснабжению. «Принято решение направлять на развитие инфраструктуры 70 процентов средств, собранных от застройщиков», – сказала Валентина Матвиенко. При этом она повторно упомянула о дефиците крупных инвестиций и отметила, что город практически исчерпал внутренние инвестиционные резервы, поэтому необходимо привлекать ресурсы других регионов и стран. В качестве примера губернатор отметила привлечение инвестиций московской компании и китайских инвесторов.

Завершая первое в истории города послание к горожанам, губернатор отметила, что городское правительство поставило перед собой амбициозную цель – превратить Петербург в город с европейскими стандартами жизни. «Мы будем шаг за шагом продвигаться к такой цели», – сказала Валентина Матвиенко. – Мы не допустим, чтобы годы нашей работы стали временем упущенных возможностей.»

ЕЛЕНА КУЗНЕЦОВА

Строителей разуплотняют политики

Холодное лето не остудило горячих противников уплотнительной застройки. Более того, на смену лозунгу об ограничении «уплотнилочки» пришло требование ее полного запрета. Депутаты Муниципального округа №8 (Василеостровский район) направили открытое письмо губернатору Валентине Матвиенко, в котором призвали ввести тотальный запрет на проведение внутриквартальной застройки на территории всего района. Застройщикам предлагается ограничиться реконструкцией существующих зданий.

В качестве основания для подобного весьма жесткого требования муниципальные депутаты указали необходимость сохранения исторического облика района, а также крайне недостаточное количество зеленых насаждений, которое «втрое ниже необходимых нормативов».

От Васильевского до Гражданки

Обращение в адрес губернатора последовало сразу после того, как на углу Малого проспекта и 16-й линии состоялся митинг местных жителей, протестовавших против строительства здесь восьмизэтажного бизнес-центра. Заодно на митинге звучали и призывы к превращению Васильевского острова в, своего рода, «охранную зону», на территории которой уплотнительная застройка должна быть запрещена.

Еще большую активность проявляют жители Выборгского района, которые с конца мая регулярно выставляют свои посты в скверах Институтского и Костромского проспектов, где планируется жилое строительство. А 7 июня они прибегли к еще более решительным мерам, на два с лишним часа перекрыв движение по Институтскому проспекту.

Губернатор Валентина Матвиенко уже прореагировала на ситуацию. На последнем заседании Пра-

вительства Санкт-Петербурга она потребовала от главы Василеостровского района Александра Евстрахина увеличить число новых зеленых посадок. И хотя Евстрахин пытался доказать, что в районе деревьев и кустов вполне достаточно, Матвиенко заявила, что «пределу совершенства нет», и новые посадки должны быть сделаны.

Что касается Выборгского района, то городские чиновники пока никак не комментируют сложившуюся там ситуацию. В двух словах она заключается в следующем.

Скверы на Институтском и Костромском проспектах, — это остатки огромного парка, высаженного в начале XX века знаменитым ученым Кайгородовым. До 2002 года эти территории имели охранный статус. После его отмены руководство Института Лесного хозяйства, размещающееся в здании бывшей дачи Кайгородова, решило построить на территории сквера жилой дом для своих сотрудников. Заказ был сделан компании «Петербургская недвижимость». Жители окрестных домов, узнавшие об этом, сразу стали протестовать, требуя отменить застройку с целью сохранения остатков уникального парка. Также, они протестуют против застройки еще одного уголка этого парка, рядом с

улицей Орбели, где планируется построить два жилых дома. Главное требование местных жителей — вернуть этим территориям охранный статус.

Учитывая вступление в силу Закона Санкт-Петербурга «Об охране зеленых насаждений» (см. ниже), их чаяния вполне могут осуществиться. Теперь последнее слово здесь будет принадлежать специалистам садово-паркового хозяйства, которым предстоит провести комплексную инвентаризацию всех зеленых насаждений Петербурга.

Флаг в чужие руки

Если оценивать характер и подоплеку выступлений против уплотнительной застройки, прошедших за последние полгода, то в них все отчетливее проявляется элемент политического «пиара». Так, если поначалу подобные митинги носили стихийный характер чисто «народных» выступлений, вдохновленных предвыборными «антиуплотнительными» заявлениями г-жи Матвиенко, то теперь к их организации стремятся приложить руку всевозможные политические партии и организации. «Протесты» в Василеостровском и Выборгском районах — наглядный тому пример. Так, одним из организаторов митинга против уплотнительной застройки на Васильевском острове выступило петербургское отделение партии «Яблоко», а обращение депутатов МО №8 сделано за три месяца до выборов по этому округу.

На Институтском же проспекте 31 мая группа членов Национал-большевистской партии выстроилась в живую цепь и не пустила на стройплощадку кран. Этот факт наглядно показывает стремление самых разнообразных политических течений «примазаться» к популярному в народе лозунгу борьбы с уплотнительной застройкой.

Лозунг этот, брошенный в массы новым губернатором, похоже, теперь оборачивается против нее самой. В самом деле, с одной стороны, строители проявляют все большее недовольство новациями городского правительства, с другой — политические партии и депутаты обвиняют г-жу Матвиенко в «попустительстве» интересам застройщиков. «Губернатор, постоянно заявляющая о необходимости уплотнительной застройки и сохранении зеленых насаждений, абсолютно не контролирует ситуацию со строительством в городе», — считает председатель петербургского отделения «Гринпис России» Дмитрий Артамонов. Он считает, что это подтверждается многочисленными конфликтами местного населения со строителями, ведущими уплотнительную застройку.

Ряд депутатов Законодательного собрания также выступает с резкими заявлениями. Так, депутат Сергей Гуляев, долгое время боровшийся против уплотнительной застройки в Сестрорецке, называет «антиуплотнительные» заявления нового губернатора «риторикой». По его словам, все его депутатские запросы по этому поводу оканчиваются простыми отписками.

Итак, борьба с уплотнительной застройкой вступила в новую фазу — политическую. И в этом нет ничего удивительного. Ведь вместо надоевших всем предвыборных депутатских обещаний о прибавках к пенсиям и сохранении льгот, теперь появилась «тема», которая затрагивает интересы самых широких слоев населения независимо от возраста и социального статуса. Уплотнительная застройка стала основой для сколачивания политического капитала. Смольный же, будучи инициатором «антиуплотнительной» борьбы, теперь оказался перед фактом формирования новой политической оппозиции, на знаменах которой написаны им же придуманные тезисы.

Тополь за тополь, вяз за вяз

На днях вступил в силу Закон Санкт-Петербурга «Об охране зеленых насаждений». Им впервые определяется охранный статус городских парков и садов. Значительное внимание в новом законе уделено вопросу сохранения зеленых насаждений при строительстве. Теперь у застройщиков одной головной болью станет больше. По сути, закон представляет собой конкретный инструмент, с помощью которого власть может резко ограничить уплотнительную застройку, прежде всего в центре города.

Инициатором «Гринписом» и Петербургским обществом естествоиспытателей еще в 2002 году закон, трижды принимавшийся Законодательным собранием, и всякий раз отклонялся губернатором Яковлевым. И лишь после выборов, на волне кампании, развернутой под лозунгом борьбы с уплотнительной застройкой и сохранения зеленых насаждений, законопроект удалось с успехом реанимировать. Что же представляет собой новый Закон, и как он скажется на «правилах игры» при проведении застройки?

Зелень за деньги

Прежде всего, он сразу снимает вопрос о строительстве на территории городских садов и парков. Им теперь присвоен особый охранный статус. Строить там можно только «объекты общего пользования». Такие, как спортивные комплексы, шахты метро и... общественные туалеты. Ни о каком жилом строительстве на территории садов и парков речи теперь быть не может. Под защиту взяли и «неорганизованные» зеленые

насаждения, не имеющие официального «садово-паркового» статуса. Отныне, никто не вправе срубить в городе ни одного куста или дерева без специального разрешения так называемого «порубочного талона». При этом, в нем будет не просто указано, что его обладатель имеет право вырубить зеленые насаждения в таком-то месте и на такой-то площади, а прописан вид деревьев и кустарников, подлежащих вырубке, и даже их высота. Можно себе представить, сколько времени теперь уйдет на процедуру согласования порубки. Ведь, по сути, согласовывать придется вырубку каждого куста или дерева.

При этом, строителям еще и придется раскошелиться. С одной стороны, талон будет бесплатным, хотя не исключено, что проведение «экспертных» замеров параметров подлежащих к сносу деревьев специалистами садово-паркового хозяйства решат сделать платной услугой. Но, с другой стороны, новый Закон предусматривает так называемые «компенсационные посадки». Проще говоря, сколько кустов и деревьев

застройщик вырубил, столько же он обязан и посадить. За свой счет, разумеется. При этом, места и объемы компенсационных посадок застройщик теперь обязан указать еще на предпроектной стадии.

В ожидании конкретики

Как всегда, несмотря на вступление Закона в силу, целый ряд его положений до конца не проработаны и требуют большого объема работы по подготовке всевозможных регламентов и подзаконных актов. Так, еще не определен конкретный механизм выдачи «порубочных» талонов, равно как и проведения «компенсационного» озеленения. Более того, до сих пор нет ясности с определением статуса более двух тысяч городских садов и парков, которые официально таковыми не признаны. В их числе — парк академика Сахарова на Гражданке. Впрочем, по словам председателя Комиссии по городскому хозяйству ЗС Михаила Амосова, в ближайшее время будет проведена полная инвентаризация всех зеленых насаждений Санкт-Петербурга. На эти цели уже выделен 1 млн 475 тыс. рублей. Причем, из сметы самого Законодательного собрания, предназначенной для проведения экспертных оценок. Амосов высоко оценил принятие Закона «Об охране зеленых насаждений». «Это поставит заслон уплотнительной застройке», — говорит он. Так что, становится вполне понятным, почему Закон, обсуждение которого растянулось на два года, принят именно сейчас, на волне борьбы с «уплотнилочкой».

Губернатор Валентина Матвиенко, в свою очередь, также положительно оценивает принятие этого Закона. Выступая на последнем заседании городского правительства, она сказала, что город должен увеличить объем бюджетных средств, выделяемых на озеленение, тем более, что «за последние годы количество зеленых насаждений резко сократилось». Она также сказала, что нормативный акт по исполнению Закона должен быть принят в самое ближайшее время.

Итак, теперь жизнь застройщика еще больше осложнится. Закон «Об охране зеленых насаждений» не только способен реально ограничить строительство в престижных районах, но и создать массу проблем на стадии подготовки и реализации проекта. Согласования «компенсационных посадок», получение разрешения на порубку создадут дополнительные, до сих пор не виданные строителями трудности.

И хотя городские власти неоднократно заявляли о своем намерении максимально упростить процедуру всяческих согласований, на деле мы теперь наблюдаем прямо противоположное. А представляется, что будет, если, после получения заветного «порубочного» талона, местные жители выйдут с плакатами, требуя сохранить любимый куст сирени. Им-то неинтересно, если его высадят в другой части микрорайона в рамках «компенсационной посадки». В общем, проблем опять прибавилось. То ли еще будет...

Лиц. Д. 344713 Госстроя РФ от 29.05.2003

ТЕРМИНАТОР

Разрушение и демонтаж подлежащих сносу зданий и сооружений

Выполнение работ по подготовке площадки под новое строительство и благоустройству территорий

Вывоз и утилизация строительных отходов

Переработка строительных отходов, производство вторичных строительных материалов

1 2 3 4

ТЕРМИНАТОР

198095, Санкт-Петербург
ул. М. Говорова, д. 37
Тел. 252-7955
E-mail: termi@mail.ru

Торговля вытесняет жильё

Торговый центр построят в центре Петроградской стороны, недалеко от Сытного рынка. Для этого семиэтажный жилой дом реконструируют под общественные нужды и расселят 49 семей.

За реконструкцию взялась ООО «Петербургская строительная фирма «Петросталь». Она получила участок площадью более 4,5 тыс. кв. метров по адресу: Сытинская улица, дом 9. Сейчас эта территория застроена гаражами и павильонами, в границы участка попадает часть огороженной территории лица «Петровский». Недавно «пятно» вошло в перечень лаун центральных районов, предназначенных для застройки. Пока список полностью не утвержден, поэтому инвестору пришлось заручиться поддержкой Министерства культуры РФ. По информации КГИОП, участок расположен в объединенной охранной зоне памятников истории и культуры Санкт-Петербурга. Поэтому комитет обязал инвестора выполнить экспертизу технического состояния несущих конструкций здания, провести историко-культурную экспертизу застройки участка. Выяснилось, что здание было возведено в конце XVIII – начале XIX века, и в дальнейшем неоднократно перестраивалось. В марте 2003 года администрация Петроградского района согласовала про-

ект при условии расселения жителей аварийного дома. В апреле 2004 года районные власти инициировали включение вопроса в повестку дня ИТК в связи с «угрожающим объемом конструктивных элементов здания».

УСПХ обязало инвестора при выполнении рабочей документации предусмотреть сохранение высокоствольных деревьев ценных пород – лип и вязов – со стороны Сытинской и Кронверкской улиц.

В марте 2004 года инвестор сообщил в ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга», что готов на «долевых началах» участвовать в реконструкции котельной по адресу: улица Воскова, дом 3.

Инвестор передаст городу квартиры общей площадью не менее 2183 кв. метров, предварительно согласовав квартирографию с «расселенцами» и Жилищным комитетом, и перечислит на развитие инфраструктуры Санкт-Петербурга более \$2 млн. На реконструкцию отводится 29 месяцев.

По информации, полученной в ООО «Иола», затраты на реконструкцию и новое строительство могут составить более \$7 млн.



Магазин узкого профиля

Магазин продовольственных и хозяйственных товаров будет построен во Фрунзенском районе. Инвестор – ООО «Инвест-Сити» – настаивал именно на таком функциональном назначении здания. «Теперь пусть только попробуют торговать чем-нибудь другим», – подбодрил представителей фирмы вице-губернатор Александр Вахмистров.

Инвестора привлек участок площадью более 3,5 тыс. кв. метров западнее дома 122 по Бухарестской улице. Ранее территория планировалась под благоустройство и озеленение, но ООО «Архстудия», которое провело корректировку проекта застройки квартала, выявило возможность строительства объекта общественного назначения. В результате на этом участке появятся двухэтажное здание и (вдоль Бухарестской улицы) гостевая стоянка на 26 автомобилей. Площадь застройки составит 1260 кв. метров.

Общественное обсуждение инвестиционного предложения, которое состоялось в апреле, показало, что у строительства есть как сторонники, так и противники. Местные жи-

тели обратили внимание инвестора на то, что расстояние от границ участка до ближайшего дома составляет всего 20 метров. Также жильцы близлежащих домов недовольны эксплуатацией находящихся в квартале магазина «Колесо» и «Питейных заведений», которые доставляют им неудобства.

Строительство планируется завершить через 22 месяца. На развитие городской инфраструктуры застройщик перечислит \$480 тыс. Кроме этого компания комплексно благоустроит прилегающую территорию, проведет озеленение, построит и оборудует детскую площадку. По оценкам специалистов ООО «Иола» затраты на строительство могут составить более \$1,2 млн.

НОВОСТИ ИТК

... а караван идет

Начавшиеся торги никак не повлияли на устоявшуюся работу Инвестиционно-тендерной комиссии. Она будет продолжаться, пока не вступит в силу отменяющий ИТК закон. По информации ГУ «Управление инвестиций» пока он еще не подписан, и процесс этот может растянуться на месяцы. Однако сейчас просчитываются варианты, в какую организационную форму может «перетечь» ИТК в дальнейшем. Возможно, это будет совещание представителей профильных комитетов Правительства Санкт-Петербурга под председательством вице-губернатора Александра Вахмистрова.

Нашествие депутатов

На заседании, которое состоялось 8 июня 2004 года, кроме депутатов Законодательного Собрания – постоянных членов комиссии – в зале находились Михаил Амосов, Алексей Ковалев и Вадим Войтановский. Обстоятельство, приведшее на заседание депутата Амосова, разрешилось очень быстро. Концерн «Лэк Истейт» добровольно отказался от идеи строительства жилого дома на благоустроенной территории севернее дома 21, корп. 2 по улице Буглерова в Калининском районе. Зато депутату Ковалеву представился случай реализовать «полноформатное» выступление с выходом к микрофону на трибуну, которая обычно на заседаниях комиссии не используется. Депутат протестует против строительства жилого дома по адресу: Детская улица, дом 18 в Василеостровском районе (инвестор – ЗАО «Научно-производственное объединение «Экрос») из-за нарушений при проведении общественных слушаний. Александр Вахмистров посоветовал инвестору еще раз провести общественное слушание. А вот не менее эмоциональное, хотя и «с места» выступление г-на Войтановского не произвело на комиссию ожидаемого эффекта. Депутата тоже не устроили общественные слушания по проекту строительства жилого дома северо-западнее пересечения Варшавской Благодатной улиц, на которых, по информации депутата, присутствовал только один человек. Представитель администрации Московского района сообщил, что район полностью поддерживает проект, а поскольку «пятно» застройки находится на пустыре, отделенном от жилого массива дорогой, желающих прийти на общественное обсуждение проекта не берется и при повторном сборе.

Аква-долгострой

К заседанию комиссии было подготовлено постановление о признании утратившем силу распоряжения городской администрации о строительстве аквапарка по адресу: квартал 20 района ВВЖД, вдоль проспекта Славы, в створе Пражской улицы. Уже шестой год ЗАО «Первый Петербургский Аквапарк» пытается привлечь инвесторов к своему проекту, но пока безрезультатно. Сдача объекта назначена на сентябрь 2005 года, но к строительству еще не приступали. По мнению районных властей, проект можно считать «закрытым», однако застройщик попросил не принимать отрицательного решения, поскольку ведутся переговоры с новыми инвесторами, которые, может быть, увенчаются успехом. В результате решено «актуализировать рыночную оценку земельного участка, привести график платежей в соответствие с действующими нормативами и вернуться к рассмотрению этого вопроса в августе 2004 года».

Районам не по плечу

Заместитель председателя КУГИ Алексей Чичканов вышел с инициативой отмены решения ИТК от 1 апреля 2003 года, утверждающего перечень объектов, выставляемых на торги, а также комплект инвестиционно-тендерной документации, который должен был разрабатываться территориальными управлениями административных районов города.

Районные администрации не оправдали доверия КУГИ (причина – отсутствие финансирования), и теперь профильные комитеты будут решать, кто будет готовить к торгам документацию на 98 объектов.

На торги

На торги отправился лот 3 в Красногвардейском районе (восточное пересечение Индустриального проспекта и проспекта Энтузиастов). На участке площадью 4383 кв. метров СПб Общественное благотворительное учреждение «Милосердие» собиралось построить торговый комплекс. Застройщик не уложился в сроки, отведенные для проведения изыскательских работ, поскольку три месяца, по его словам, ушло на внесение изменений в устав Учреждения, дающих право на проектирование и строительство.

Отказать!

На заседании комиссии был принят список из 27 объектов, распоряжения городской администрации по которым на изыскательские работы утратили силу. КГА отозвал свое разрешение на проведение изыскательских работ на участке юго-восточнее пересечения Константиновского проспекта и Прожекторной улицы на Крестовском острове. Здесь компания ОАО «Петербургская реконструкция» собиралась построить теннисные корты. Отменено разрешение на проектирование и строительство, выданное ЗАО «Торговый Дом» по строительству жилых домов западнее дома 20 по Морскому проспекту в Петроградском районе. Эта территория «отошла» к Управделами Президента РФ. Инвестору обещают выплатить компенсацию.

Сети деньгами

ЗАО «Ирина» разрешено вместо строительства инженерных сетей при воссоздании жилого здания между домами 7 и 11 по улице Белинского в Центральном районе перечислить в бюджет города дополнительно 17762 рубля в ценах 1984 года. Такое же решение принято по проекту строительства жилого дома по адресу: Ржевско-Пороховые, квартал 5, корп. 33 в Красногвардейском районе. «Ассоциация предприятий социальной защиты военнослужащих и членов их семей «Соратник» перечислит в бюджет города 47219 рублей в ценах 1984 года. Кроме этого, Ассоциации возвести в Петергофе (южнее дома № 22, лит. А по улице Аврова) не жилой дом, а «два корпуса со встроенными помещениями в цокольном этаже и полузаглубленным гаражом». Инвестор перечислит в городской бюджет \$40 тыс.

Сроки, сроки...

ЗАО «Арсенал-Недвижимость» приступит к завершению строительства жилого дома по адресу: Северо-Приморская часть, квартал 52, корп. 14, где ранее застройщиком был ПЖСК «Содружество офицеров». Инвестор перечислит на развитие городской инфраструктуры \$450 тыс. Срок окончания строительства перенесен на сентябрь 2004 года. Комиссия согласилась с переносом сроков окончания строительства терминала по перевалке битума на территории, прилегающей к части Ломоносовской военной гавани на июнь 2005 года. Инвестор – ООО «Нина Балтик» – столкнулся с необходимостью дополнительных согласований, в том числе с командованием Ленинградской военно-морской базы, Морской администрацией порта Санкт-Петербурга и т.д.

КУГИ не дремлет

По настоятельной просьбе петербургского КУГИ с рассмотрения были сняты вопросы, касающиеся инвестиционных проектов ООО «Агроторг» и ООО «Адамант». Причина – задолженность компаний перед городом за аренду по другим объектам.

Приют для элиты

В городе Ломоносове будет реализован проект по возведению трехэтажного жилого дома и реконструкции существующего двухэтажного жилого дома с надстройкой мансарды.

Земельный участок, выделенный под застройку, граничит с территорией бывшей усадьбы поллярного исследователя адмирала Петра Анжу. Здание, предназначенное для реконструкции, с конца XIX века и до 1978 года было детским приютом. Инвестор – ООО «Оскар» – собирается преобразовать земельный участок площадью более 3,3 тыс. кв. метров, расположенный по адресу: улица Еленинская дом 24, в элитный жилой комплекс.

Предпроектные проработки выполнены ГП НИИ «Спецпроектреставрация». Площадь застройки реконструированного здания составит 602 кв. метра, нового – 382 кв. метра. Кирпичное здание детского приюта уже долгое время не эксплуатируется, полностью утрачены кровля и внутреннее архитектурное убранство. Фасадам повезло больше, здесь сохранились элементы отделки.

По проекту планируется реконструировать двухэтажное здание под размещение 12 квартир и построить два новых корпуса на 11 квартир каждый. Предусматривается объединить реконструируемое и два проектируемых здания в единый жилой комплекс со своей придомовой территорией, отгороженной от городских улиц. Со стороны Еленинской улицы будет устроена основная подъездная и входная зона, со стороны Финского залива – рекреационная зона с детской площадкой. Предусматриваются газоны вдоль стен зданий, будут установлены малые архитектурные формы.

По инвестиционному договору компания построит объекты инженерной инфраструктуры на сумму \$70 тыс. и осуществит реставрационные работы при реконструкции двухэтажного жилого дома с мансардой на сумму более \$308 тыс. (по смете института «Спецпроектреставрация»). На строительство и реконструкцию отводится 26 месяцев. По информации ООО «Арка» затраты на строительство составят более \$1 млн, на реконструкцию – около \$1 млн.



Вместо гаража – жилье

«Пятно» корпуса 29 квартала 52 Северо-Приморской части в Приморском районе в соответствии с проектом застройки квартала было запланировано под строительство заглубленного гаража на 16 машин. Инвестор обосновал возможность возведения жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенным заглубленным гаражом.

Проект застройки реконструируемого квартала 52 района СПЧ выполнен ОАО «ЛенНИИпроект» и ООО «АСБ». ООО «Капитал-Строй» на участке площадью 4 тыс. кв. метров севернее дома 38, корп. 2, лит. А по Камышовоу улице собирается построить 14-этажный 124-квартирный жилой дом. На первом этаже будут расположены помещения общественного назначения: магазин-салон промышленных товаров и помещения для кредитно-финансовых учреждений. Встроенный гараж рассчитан на 30 машино-мест. Для временного хранения автомобилей будут построены открытые стоянки на восемь мест, проведено благоустройство и озеленение. Вход в здание оснастят пандусом. Площадь застройки составит 933 кв. метров. Площадь встроенных помещений – 762 кв. метров.

Сейчас участок представляет собой пустырь, в границы которого попадает часть спортивной площадки. По согласованию с МС МО №65 спортплощадка будет перенесена в другое место.

УСПХ обязало инвестора сохранить существующее озеленение у жилого дома 38 корп. 2 по Камышовоу улице.

На общественном обсуждении проекта, проходившем в апреле 2004 года, представитель инвестора г-н Уткин сообщил, что компанией тщательно проведен расчет инсоляции стоящих рядом с будущим зданием домов, расстояние до ближайших из них оставляет 50 и 30 метров. Было выдвинуто предложение построить новый дом на месте существующей сегодня торговой зоны «Камыши». Однако по информации, полученной от начальника отдела строительства М.Ю.Волк, участок, который сегодня используется под торговлю, «предназначен для строительства спортивной школы».

Инвестор перечислит в бюджет Санкт-Петербурга \$670 тыс. Возведение объекта планируется завершить через 32 месяца. ООО «Консалтинг-вая группа «Лаир» оценивает затраты на строительство в \$5 млн.

Детям – комплекс, молодежи – дом

В Колпино скоро появится детский развлекательно-игровой комплекс с помещениями для мелкорозничной торговли. Строительство уже близится к завершению, однако одобрение проекта инвестиционно-тендерной комиссией было получено лишь в начале июня 2004 года.

Инвестор – ООО «Ока» – выбрал участок площадью около 10,5 тыс. кв. метров северо-западнее пересечения улицы Машиностроителей и бульвара Трудящихся у завода «Военехот». В соответствии с проектом застройки квартала 13, территория предназначалась для формирования рекреационной зоны. Участок ограничен зданием садово-паркового хозяйства, заводом «Военехот», Бульваром Трудящихся и сквером.

Районные власти одобрили инвестиционное предложение компании, поскольку в городе Колпи-

но мало спортивно-оздоровительных и развлекательных комплексов для детей. Администрация согласовала проект строительства объекта, увязав его с реконструкцией имеющегося торгового комплекса под Дом молодежи. Реализация проекта началась в 2002 году.

Предпроектные проработки подготовлены ООО «ИСК «ДСК-5». Общая площадь комплекса составила 8820 кв. метров. Проектировщики предложили здание, состоящее из двух объемов: двухэтажной торговой зоны и трехэтажного детского развлека-

тельно-игровой комплекса. В нем разместятся боулинг на две дорожки, детское кафе на 80 мест, танцевальный и тренажерный залы, многофункциональный зал с передвижной эстрадой, помещения для занятий хореографией и лечебной физкультурой, помещения кружковых занятий детей и изостудия.

С соответствием с постановлением Правительства Санкт-Петербурга инвестор построит инженерную инфраструктуру на сумму \$110 тыс. Реконструкция торгового комплекса под Дом молодежи «Колпинец» обойдется компании в \$228 тыс. Такая же сумма будет перечислена на развитие городской инфраструктуры. На строительство отводится 23 месяца, однако очевидно, что возведение объекта займет меньше времени.

По оценке специалистов ООО «Практика» затраты на строительство составили более \$3 млн.

Парголово расстается с «хибарами»

В Парголово, возможно, появится торговый центр по продаже и обслуживанию маломерных водных транспортных средств. В рамках реализации проекта инвестор расселит одного человека, занимающего деревянный дом 1939 года постройки.

Еще в 1989 году износ дома 369 по Выборгскому шоссе составлял 74 процента. ООО «ИДК» получило земельный участок площадью более 2 тыс. кв. метров, ограниченный Выборгским шоссе, прудом, строениями и склонами Парголовской возвышенности. Участок находится в зоне регулирования застройки («усадьба Шуваловых»), где разрешено размещение объектов торговли на существующем фундаменте.

Проектировщики ООО «Балтийские проекты», предполагают построить одно-двухэтажное здание торгового центра, благоустроить прилегающую территорию и организовать парковку для автотранспорта. Площадь застройки составит 354 кв. метров. На первом этаже будущего комплекса разместится торговый зал, в помещениях которого будут продаваться снегоходы, катера, моторные лодки, скутеры и аксессуары к ним, а также осуществляться их предпродажная подготовка. На втором – офисные помещения. Перед входом в здание будут восстановлены подъездные асфальтовые дороги и газон.

На территории участка находится колодец, которым пользовались жители уже расселенных домов 369, 371 и 373 по Выборгскому шоссе. Теперь администрация Выборгского района согласовала засыпку никому не нужной скважины.

Инвестор перечислит на развитие городской инфраструктуры \$186375, строительство планируется завершить через 17 месяцев. Затраты на него, по информации, полученной в ООО «Практика», составят около \$210 тыс.



В «Строительном Еженедельнике» № 20 (114) от 7 июня 2004 года в статье «Клубный дом», посвященной проекту компании «Капитал-Строй», была допущена серьезная ошибка. В действительности строительство жилого дома в квартале 33 района Озеро Долгое не окажет негативного влияния на обеспеченность квартала учреждениями обслуживания, в том числе школами и детскими садами. Приносим инвестору свои извинения и публикуем заметку о другом проекте ООО «Капитал-Строй» в Приморском районе.

МАТЕРИАЛЫ РАЗВОРОТА ПОДГОТОВИЛА ИРИНА БАРЧУК

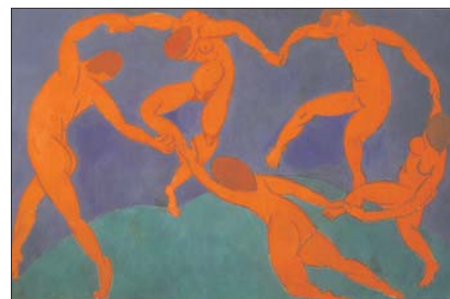
(812) 922 02 43

**ПЕТЕРБУРГСКАЯ
КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА**

**ДИАГНОСТИКА ПРОТЕСТНЫХ НАСТРОЕНИЙ НА ТЕРРИТОРИЯХ
ВЫСТАВЛЕННЫХ НА ТОРГИ ПО «КОРОТКОМУ ПАКЕТУ»**

**РАБОТА С ОБЩЕСТВЕННЫМ МНЕНИЕМ
НА ТЕРРИТОРИЯХ УПЛОТНИТЕЛЬНОЙ
ЗАСТРОЙКИ, ВОЗВЕДЕНИЯ МАНСАРД
СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОГО
И ПРОМЫШЛЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ПРОТЕСТЫ. КОНФЛИКТЫ. РЕФЕРЕНДУМЫ. ОБЩЕСТВЕННЫЕ СЛУШАНИЯ. СОГЛАСИТЕЛЬНЫЕ ПРОЦЕДУРЫ





Михаил Викторов,
генеральный директор Экспертного совета по определению
надежности предприятий строительного комплекса



Владимир Джикович,
президент Ассоциации банков Северо-Запада



Юрий Кожуховский,
вице-президент Ассоциации домостроителей и производителей
стройматериалов Санкт-Петербурга и Ленинградской области



Вячеслав Семененко,
вице-президент корпорации «Петербургская Недвижимость»



Эдуард Тиктинский,
генеральный директор холдинга RBI и компании «Северный город»

Кризис рынка:

Газета «Строительный Еженедельник» неоднократно обращалась к теме стремительного роста цен на рынке строящегося жилья, мифической «сверхприбылью» петербургских застройщиков и возможным «перегревом» рынка. Однако события последних дней, когда высокие федеральные чиновники, среди которых следует назвать и премьера Михаила Фрадкова, с удивлением для себя обнаружившие бурный рост цен на рынке недвижимости и потребовавшие установить над ним контроль, вынуждают еще раз подробно и объективно рассмотреть упомянутый вопрос. В этой связи мы обратились к участникам инвестиционно-строительного рынка Санкт-Петербурга с некоторыми вопросами. В частности, мы просили наших собеседников объяснить природу и внутренний механизм роста цен на первичном рынке в течение последних двух лет. При ответе мы также просили по возможности не ссылаться на традиционные в таких случаях причины: увеличение себестоимости строительства, изменение курса доллара, сложные отношения с монополистами, разного рода поборы, то есть все то, о чем «любят» говорить застройщики. Кроме того, мы спрашивали экспертов «Строительного Еженедельника» о некоторых предположениях, например, главы Федеральной антимонопольной службы Игоря Артемьева о том, что причины нынешних темпов роста цен заключаются в «суперкомфортных условиях» для строителей и монополизации строительного рынка несколькими компаниями. Интересовались мы и реакцией участников рынка относительно предложений (того же г-на Артемьева) о регулировании цен на строящееся жилье, в частности, за счет введения представителей государства в советы директоров строительных компаний. Наконец, мы просили наших экспертов уделить особое внимание предкежаемому отдельными специалистами кризису строительной отрасли и банкротству строительных организаций.

Михаил Викторов:

— Если темпы роста цен на жилье в 2003 году можно было объяснить празднованием 300-летия Санкт-Петербурга, то темпы роста цен в нынешнем году опережают прогнозы экспертов. По итогам пяти месяцев 2004 года стоимость жилья возросла уже на 25 процентов и если дело пойдет так и дальше, к концу года мы получим рост цен на уровне 60 процентов.

Значительный вклад в процесс быстрого удорожания жилья вносят профессионалы-инвесторы, которые в условиях падения курса доллара и евро по отношению к рублю и лихорадки рынка ценных бумаг вкладывают средства в рынок строительства жилья. На мой взгляд, превышение спроса над предложением на уровне 15–20 процентов как раз и обусловлено дополнительным спросом профессионалов-инвесторов. В отсутствие такого спроса мы бы имели равновесную картину и небольшой рост цен порядка 25 процентов за год, что вполне объективно.

Что касается заявлений федеральных чиновников об установлении контроля над ростом цен на жилье, то могу предположить, что в условиях рыночной экономики регулировать цены (тем более их снижать) административными методами очень сложно. Такое отчасти возможно разве что за счет массового строительства более дешевого жилья на средства федерального или городского бюджетов.

Определенную роль в процессе стабилизации роста цен могли бы сыграть монополисты. Но для этого свою политическую волю должны проявить федеральные и региональные чиновники. Также к этому вопросу могли бы присоединиться профессиональные общественные объединения, уровень организации которых и дисциплина находятся на достаточно высоком уровне. В любом случае регулирование цен должно идти по пути компромиссов и взаимодоговоренностей всех участников рынка жилищного строительства. Но на первом этапе достаточно слегка сбить (не остановить) инвестиционную волну профессионалов-инвесторов.

В отношении предположений о банкротстве строительных компаний могу сказать, что излишнего пессимизма на этот счет быть не должно. Фирмы, у которых земельный ресурс иссякает, могут, например, поменять роль и место на рынке, перейдя из статуса застройщика, инвестора к статусу подрядной организации. Разговоры о банкротстве я считаю просто вредными.

В целом, по моему мнению, вопрос на сегодня заключается не в обвале цен на 10–20 процентов, как предполагают некоторые эксперты, а в замедлении темпов роста цен на жилье или в переходе к какому-то адекватному росту. Для любого рынка самое худшее — это состояние неопределенности. Поэтому пусть лучше рост цен будет меньше, но этот рост будет прогнозируемым, и будут понятны его причины.

Владимир Джикович:

— Сегодня рынок недвижимости и, в первую очередь, рынок жилищного строительства, не только исполняет роль сохранения денежных средств, но и является инструментом их быстрого приумножения. Однако вследствие того, что этот сектор достаточно сужен, инвесторы начали сами себя подгонять, что в свою очередь вылилось в бурный рост цен на жилье, который не имеет под собой объективных экономических причин.

Таким образом, разгон цен — это в чистом виде пирамида. И если темпы роста цен на жилье сохраняются на прежнем уровне (а для этого есть все предпосылки), возникнет ситуация перегретости рынка. В один прекрасный момент некоторые инвесторы, почувствовав, что темпы роста цен замедляются или они заработали достаточно много, захотят изъять свои средства с рынка жилищного строительства (их доля в совокупном объеме достигает порядка 15 процентов). Иными словами, инвесторы начнут продавать жилье, причем продавать будут по более низким ценам. Далее к ним присоединятся другие инвесторы. В итоге «пирамида» начнет рушиться. И если крупные строительные холдинги могут позволить себе включиться в «ценовое соревнование», то небольшие строительные компании, которым также придется продавать жилье по более низким ценам, могут обанкротиться. Возникнет такое кризисное явление, когда объекты останутся или невостребованными, или незавершенными.

Вторая опасность в том, что застройщики, пользуясь благоприятной ценовой конъюнктурой рынка и получая вследствие этого излишние дополнительные средства, временно используют их на других объектах или вообще размещают не в строительном секторе. Но нет никакой гарантии, что такое использование денежных средств окажется эффективным. В результате, компании не смогут завершить свои объекты, с которых в свое время они эти временно свободные средства изымали. И такие прецеденты раньше уже были. В целом это негативно отразится на всей строительной отрасли, которая является одним из ведущих сегментов национальной (петербургской) экономики.

Единственным выходом из создавшегося положения может стать внедрение законов, реально развивающих ипотеку. Тогда вне зависимости от конъюнктурной ситуации будет сформирован постоянный спрос на жилье, который в долгосрочной перспективе позволит нормально развиваться строительной отрасли.

Юрий Кожуховский:

— В последнее время иногда приходится слышать утверждение, что строительные компании Петербурга представляют собой «пирамиды». Хочется ответить, что, к счастью, мы живем не под сенью пирамид в Египте, наш строительный комплекс пред-

ставляет собой очень динамично развивающуюся отрасль.

Что касается стремительного роста цен на недвижимость в последнее время, то отмечу, что это не результат стремлений застройщиков или отдельных групп и объединений максимально увеличить собственную прибыль, а, к сожалению, объективный процесс. Так складывалась экономическая конъюнктура на рынке в течение последних нескольких лет.

Я могу выделить две причины: во-первых, это рост себестоимости строительства, зависящий от роста цен на строительные материалы, которые в свою очередь напрямую зависят от роста цен на энергоресурсы. Тенденция поддерживается и другими факторами: повышением заработной платы в строительной отрасли, удорожанием земли, то есть прав на застройку.

Во-вторых, основным определяющим фактором остается дисбаланс спроса и предложения. Причины его кроются в макроэкономической сфере. Положительная динамика в отдельных отраслях экономики, в первую очередь, в легкой и пищевой промышленности, в строительном комплексе, в добывающей и перерабатывающей промышленности, плюс стабильно высокие цены на нефть на мировом рынке. Все это создало определенный прецедент. В России появился новый достаточно обеспеченный социальный класс, состоящий из топ-менеджеров, руководителей среднего звена, представителей бизнеса. Улучшение жилищных условий, соответствующих новому приобретенному статусу, для этих людей становится не только вопросом жизненной необходимости, но и вопросом престижа.

После кризиса конца девяностых у всех слоев населения возникло стойкое недоверие ко всем российским финансовым институтам. Инвестиции в недвижимость казались наиболее привлекательными. Это был первый толчок к нынешнему дисбалансу спроса и предложения.

Ситуация усугубилась тем, что строители по вполне естественным причинам не могли удовлетворить возросшие потребности — строительство является относительно консервативной сферой производства с достаточно длительным инвестиционным циклом. Дисбаланс затронул наиболее развитые в промышленном и финансовом отношении регионы — Москву и Санкт-Петербург, где возникла избыточность денежной массы.

В 2000–2001 годах появился новый вид бизнеса — вложение сторонними инвесторами средств в первичный рынок жилья с целью извлечения прибыли. Способность сторонних инвесторов скупать относительно большие объемы жилья на ранних этапах инвестиционно-строительного цикла повлияло на цену предложения. В то же время, следует учитывать, что доля таких инвесторов невелика — не более 10–15 процентов от числа покупателей, поэтому их

Миф или реальность?

активность не может серьезно повлиять на стабильность рынка ни в сторону его увеличения, ни в сторону уменьшения.

Интересной для аналитиков остается ситуация последних месяцев интенсивного роста цен на жилье, так как помимо вышеперечисленных факторов свою роль сыграло резкое падение платежеспособности доллара. Отсюда – кризис доверия к доллару как средству накопления. Это в очередной раз подстегнуло интерес к инвестированию в недвижимость, как наиболее доходную и доступную для прямых инвестиций отрасль.

Стоит отметить, что в настоящее время цены растут не только на жилую недвижимость, тесно связанную с частными инвесторами, но и на коммерческую, на которой не отражаются предпочтения сторонних инвесторов.

Чтобы как-то расширить рамки анализа, давайте обратимся к столичному опыту. Цены на жилье в Москве в среднем в полтора-два раза выше, чем в Петербурге. Безусловно, столичные функции придают московскому рынку большие возможности, но отнюдь не очевидно, что разрыв должен быть так велик. Тем более что западный опыт зачастую указывает на прямо противоположную ситуацию. Так, например, в Берлине жилье стоит дешевле, чем в Мюнхене или Гамбурге. Это говорит о недооцененности петербургского рынка по сравнению с Москвой.

В то же время, нельзя не указать на скрытые резервы строительного

комплекса. Внедрение новых прогрессивных энергосберегающих технологий и инноваций, замена старого изношенного оборудования, которое, к сожалению, еще можно встретить на наших производственных площадках, поможет обеспечить в будущем строителям относительную независимость от повышения цен на энергоресурсы и таким образом позволит влиять на изменение стоимости строящегося жилья.

Вячеслав Семененко:

– Между ситуациями на рынке сегодня и два года назад существует большая разница. Раньше взаимоотношения с монополистами позволяли решать вопросы подключения домов, сейчас это крайне сложно и дорого. Принципиально подорожал вопрос получения участков под застройку. 40-процентный скачок цен на металлы за два месяца – такого тоже раньше не было. Кроме того, возросло социальное напряжение вокруг уплотнительной застройки. Это заставляет участников рынка идти на удорожание строительства, решая те или иные социальные проблемы в микрорайоне. И по-прежнему на рынке отсутствует адекватное предложение, способное сбалансировать спрос. Все это, так или иначе, выталкивает цены вверх.

Безосновательно говорить о том, что рынок монополизирован застройщиками. Доля ведущих компаний в общем объеме строительства сегодня едва превышает 30 процентов, а 70 процентов – это мелкие и средние компании, которые к монополистам

не имеют ни какого отношения. Если же монополизм и существует – это государственный монополизм на рынке земли. Сегодня мы не получаем от города того количества земельных участков, которое смогли бы освоить, чтобы дать рынку принципиально больше жилья. И это основная проблема, влияющая на цену.

Все, что может сделать государство для того, чтобы стабилизировать цены, это создать прозрачный рынок получения участков под застройку. Кроме того, нельзя забывать, что цены на жилье формирует не первичный, а вторичный рынок. А это представления и ожидания относительно стоимости жилья пяти млн петербуржцев. Трудно представить, как можно контролировать такие масштабные социальные явления. Можно сравнить это с контролем над фондовым рынком, что само по себе довольно несурово.

За последний год неоднократно звучали прогнозы о грядущем кризисе рынка. Я считаю, что подобные утверждения ничто иное, как спекуляции финансовых институтов, желающих отвлечь средства инвесторов от рынка недвижимости. Между тем, доля таких инвестиционных средств на рынке сегодня еще слишком мала – не более 10 процентов. Разве может это оказать какое-то существенное воздействие на рынок?

Эдуард Тиктинский:

– Действительно, в последнее время на рынке строящейся недвижимости отмечается динамичный рост цен. В 2003 году он составил от 42 процен-

тов (кирпично-монолитные дома) до 48 процентов (панельные дома). В начале 2004 года рост цен продолжился: цены на кирпично-монолитные дома, например, выросли на 25 процентов.

Прежде всего, причина роста цен – постоянно растущий спрос, обеспокоенный стабилизацией экономической и политической ситуации в России и значительным ростом благосостояния населения, что означает, что на рынок недвижимости поступает больше средств в виде накоплений граждан. И происходит это на фоне увеличения поступления денег в экономику России в целом. Первичный рынок завоевывает все большую популярность, и для все большего числа людей покупка квартиры в строящемся доме – единственный способ решения квартирного вопроса.

Если говорить о первичном рынке недвижимости Санкт-Петербурга, то он объективно движется в сторону дальнейшей концентрации сил. Его определяют пять-десять высокопрофессиональных компаний, которые владеют технологиями, тонкостями и деталями девелоперского бизнеса (доля пятерки ведущих строительных компаний составляет около 50 процентов). Основная конкурентная борьба между застройщиками будет проходить в условиях улучшения качества возводимого жилья и сервиса в обслуживании жильцов.

Меняются и условия работы строителей. Курс на нововведения, взятый правительством города, продолжится, ведь строительный комплекс – один из локомотивов город-

ской экономики, и власти города это понимают. Переход к торгам, увеличение отчислений на инфраструктуру, годовой мораторий на застройку зеленых территорий и другие новшества – это первые действия.

Главный вопрос, стоящий сегодня перед городом, – замедлить рост цен и, с другой стороны, увеличить поступления в бюджет. Эти цели достижимы при выполнении двух условий: больше строить и стимулировать спрос финансовыми рычагами. Ключевые факторы – перевод промышленных предприятий из центра, и, в этой связи, особо важен новый Генплан и инженерная подготовка территорий. Поддержать платежеспособность способна ипотека. Сейчас власти – и городские, и федеральные – работают над продвижением законов, снижающих кредитные риски, что должно уменьшить кредитные ставки.

Говоря о перспективах развития рынка, я не вижу причин для возможного банкротства компаний. У многих адресная программа разработана на несколько лет вперед, как, например, в нашей компании «Северный город», и сегодня мы знаем, что будем строить в течение ближайших трех лет. Главное для каждой компании – уметь считать экономику каждого проекта, предвидя рост себестоимости, земли и т. д. Долящики должны быть предельно внимательны, выбирая компанию-застройщика. Финансовая прозрачность и открытость – вот критерии, играющие важную роль.

ПОДГОТОВИЛ АНДРЕЙ ТЕПЛУХОВ

Почему дорожает новое жилье?

Привлечение денежных средств для применения их в строительном бизнесе в Америке, на которую привыкли ссылаться и равняться россияне, запрещено. Строитель должен либо получить строительный кредит, либо на собственные деньги возвести объект недвижимости, а затем, получив на него статус собственности и сдав в эксплуатацию, начать продажу. В России, и особенно в Петербурге, попросту нет другого механизма привлечения денежных средств в строительный сектор, кроме договора долевого участия.

По данным Комитета по строительству, доля частных инвесторов, получивших на территории Петербурга землю и начавших строительство, составляет примерно 6–8 процентов от общего количества введенного жилья. Государство построило 6–7 процентов от общего объема строительства. Оставшаяся большая часть процентов – это частные инвесторы, которые пытаются ударно осваивать рынок недвижимости. Еще одно сравнение: в Москве в прошлом году было введено 3 млн 200 тыс. кв. метров жилья, из них Правительством Москвы построено 800 тыс. Таким образом, московское правительство как полноправный участник рынка недвижимости формирует и политику, и цены на этом рынке.

Ипотеки пока нет

В Москве и рынок ипотечного кредитования достаточно развит. В Петербурге проникновение ипотеки на первичный рынок составляет менее одного процента. Под первичную ипотеку ни один банк пока кредитов не дает. За исключением Балтийского банка, который адресно работает с несколькими строительными компаниями.

По мнению президента риелтерской компании «АЛЕКСАНДР-Недвижимость» Сергея Сосновского, необходимо создавать правовую

основу развития ипотеки, в частности систему привлечения дешевых ресурсов. Единственной формой их привлечения, принятой во всем мире, считает г-н Сосновский, является рынок вторичных ипотечных облигаций – ипотечные закладные, закон о которых был принят в прошлом году. «Если эта система работает, – говорит риелтер, – мы получим очень дешевый ресурс, который будет обеспечен инвестициями прежде всего пенсионного фонда, страховых компаний, частных лиц, желающих надежно разместить денежные средства в хорошем финансовом механизме, не дающем супердоходов, но абсолютно надежном с точки зрения ликвидности».

Чуллок опустел

Цены на рынке жилищного строительства, по данным начальника управления развития строительной компании «Инвестторг» Николая Позолотина, выросли с декабря прошлого года на 27 процентов. Динамика роста по районам разная. Как и прежде, основная строительная площадка – Приморский район, но по-прежнему эту нишу начинают заполнять другие районы, в частности, Невский и Фрунзенский. Интересно, что приход в тот или иной район тех или иных компаний может повлиять на стоимость жилья. В частности, это произошло

в Невском районе, где цены выросли на 40 процентов. Рост цен, считает г-н Позолотин, происходит не столько за счет существующего спроса на недвижимость, сколько за счет увеличившейся себестоимости строительства. Выделение «пятен» под застройку подорожало в два раза. Поэтому на новые объекты и устанавливается более высокая цена. С тем, чтобы эти объекты не «заморозить», а завершить. Положительный финансовый момент для компаний существует только по тем объектам, которые сейчас близятся к завершению, потому что они закладывались по старой схеме, когда себестоимость строительства была ниже. Но в перспективе эти плюсы могут быть нивелированы.

Видя «ценник» в \$1 тыс. за кв. метр, покупатель уже старается отложить покупку квартиры. По данным «Инвестторга», складывающаяся ситуация «пустого чулка» может иметь негативные последствия в ближайшие два-три года, если за это время не будет решен вопрос ипотеки. Объемы строительства как максимум останутся на том же уровне, но на декларируемые 2 млн кв. метров в год не выйдут. «Только за счет петербуржцев, – считает г-н Позолотин, – эти 2 млн не продать. Уже сейчас 15 процентов покупателей – люди из регионов. И без увеличения роста доходов населения эту проблему не решить».

Но основную причину удорожания вводимого жилья строители видят в недавно введенных в Петербурге новых «правилах игры». Норма доходности строительного бизнеса, считает г-н Позолотин, «сходит» на нет. Желание обязать строителей выполнять «двойную норму» (как известно, планируется 10 процентов от построенных площадей передавать городу, если объект был передан целевым назначением, что в основной массе так и есть) будет при-

КОММЕНТАРИЙ СПЕЦИАЛИСТА

Владимир Пашковский,
президент Петербургской консалтинговой группы

– Рост цен на квартиры в строящихся домах мгновенно провоцирует рост протестных настроений на территориях уплотнительной застройки. Жильцы-аборигены чрезвычайно болезненно воспринимают усиление разрыва между ценами на новое и старое жилье в одном квартале. Ожидаемое повышение привлекательности микрорайона в целом как результат возведения современного дома служит им слабым утешением. Какой бы вялой эта привлекательность не была сегодня, целиком и полностью это привлекательность их квартир. Это, если угодно, элемент их самоидентификации. На нее, по большому счету, и покушается застройщик.

Обратный процесс также имеет место: рост протестных настроений влечет рост расходов на умиротворение, которые, естественно, ложатся на себестоимость и учитываются застройщиком в цене.

Два взаимозависимых процесса связаны пропорцией «пятьдесят к одному»: рост протестных настроений, мотивированный приростом цены в строящемся доме на \$50 за метр, компенсируется \$1 дополнительных расходов на работу с общественным мнением.

Водить к тому, что рыночная оценка будет увеличена практически вдвое. Все это делает строительный бизнес достаточно рискованным. В одиночку строительному комплексу, при повышенной нагрузке со стороны города, проблему не вытянуть. Укрупнение компаний, которое сейчас происходит в связи с ростом цен, будет продолжаться. А также будет происходить перегруппировка сил и, возможно, можно прогнозировать уход ряда компаний в ближайшие регионы, то есть в Ленобласть.

ГАЛИНА СЕРГЕЕВА



Без отделки и перегородок

Как известно, в доперестроечное время нормативные документы, касающиеся, в том числе, и строительства зданий и сооружений, «спускались» по вертикали: из Москвы в города и далее, по цепочке, до непосредственных исполнителей. В последние годы эта четко налаженная связь была прервана, и информация об изменениях в нормативах доходила до исполнителей только там, где была хорошо поставлена работа технических служб. Разрыв в поступлении нормативных документов негативно сказался на качестве строительства. Чтобы изменить ситуацию, Северо-Западный институт повышения квалификации регулярно проводит семинары для представителей государственных надзорных органов.

Как сказал на одном из таких семинаров начальник Государственной инспекции по архитектурно-строительному надзору Александр Орт, численность сотрудников инспекции находится сейчас даже не на уровне 1994 года, когда ее утвердил еще мэр города Анатолий Собчак. Тогда 48 человек надзирали за 700 тыс. кв. метров вновь вводимого жилья. За прошедшие годы численность ГАСН сократилась до 36 человек, а ввод жилья увеличился на 1 млн кв. метров.

«Естественно, что в полном объеме было невозможно выполнять возложенные на ГАСН функции», – сказал на обучающих курсах Александр Орт. Ситуацию с положением Госархстройнадзора Александр Иванович оценил как сложную: «Будем считать, что мы пока работаем в старом режиме, и Госархстройнадзор является структурным подразделением Комитета по градостроительству и архитектуре, хотя в марте вышло распоряжение губернатора о выделении ГАСН из состава КГА. Но пока, при всех согласованиях и положительных заключениях, не решен вопрос о пределах штатной численности. Возможное решение проблемы вы найдете в предыдущем номере «Строительного Еженедельника» – это создание единой службы строительного надзора».

В 2003 году сотрудниками ГАСН Петербурга было проверено около 3200 объектов стройкомплекса. На 800 из них выявлены различного рода нарушения. В каждом четвертом случае – критические. «Это очень тревожный симптом», – считает Александр Орт. – Кроме того, при подавляющем большинстве сдаваемых в эксплуатацию домов без окончательной отделки на каждом втором проверенном объекте были отмечены нарушения при выполнении отделочных работ.

Мы связываем это с двумя факторами, – говорит г-н Орт, – отсутствием квалифицированного персонала и отсутствием нормативной базы. В последние 10 лет изменения в нормативах не всегда доходили до исполнителей».

Примерно на 76 процентах проверенных объектов работы велись без разрешения. «Вы можете возразить, – сказал слушателям курсов г-н Орт, – обстановка такая: и экспертиза не успевает, и комэкология не справляется. Но ведь никто не давал права работать без разрешений, выданных Го-

сархстройнадзором, ГАТИ и т.д. В последние два года мы идем по такому пути, когда вначале издается распоряжение на проектно-изыскательские работы, а потом, при предоставлении полного пакета документов, на проектирование и строительство. В первом распоряжении предусмотрено время от шести месяцев до года, в зависимости от сложности объекта, и это как раз то время, когда можно получить необходимые согласования».

В конце июня – начале июля на заседании городского правительства должен быть рассмотрен иной порядок выдачи разрешений на строительство и ремонтно-реставрационные работы. В документе, который готовился, в том числе, и с участием руководства Госархстройнадзора, из 27 пунктов списка согласований оставлено шестнадцать. Для получения разрешения на подготовительные работы необходимо будет представить лишь 13 согласований.

В 2003 году, по словам г-на Орта, были выпущены ТСН о приемке новых объектов в эксплуатацию. «Мы приняли во внимание практику, с которой приходится сталкиваться, когда за время строительства объекта гензаказчики и генподрядчики меняются несколько раз, а исполнительная документация оказывается утерянной». Поэтому, в одном из пунктов ТСН предусмотрено, что в случае отсутствия исполнительной документации на объект, предъявляемый Госкомиссии, допускается его обследование специальной лицензированной организацией, заключение которой служит восполнением отсутствующих документов.

В качестве положительного момента в новых ТСН Александр Орт отметил возможность приемки Госкомиссией отдельных, готовых секций строящегося здания. Еще одно новшество: в каждом вводимом здании встроенное помещение теперь может менять свои функциональные назначения. «Москва пошла еще дальше, – заметил г-н Орт. – Там строят некие площади без перегородок. А дальше покупатель производит планировку самостоятельно. Мы могли бы перенять этот пример, но, поскольку, по-прежнему учитываемся не только квадратными метрами, но и количеством одно-двух-и так далее квартир, статистика будет нарушена».

ГАЛИНА СЕРГЕЕВА

Объявление: При проверке соблюдения лицензионных требований и условий организации ООО «Рэм-Строй» (ИНН 7805273589) сотрудниками филиала по Северо-Западному федеральному округу ГУ «ФЛЦ при Госстрое России» выявлены нарушения (подделка лицензии), которые могут быть квалифицированы по соответствующим статьям Уголовного кодекса РФ. Материалы по выявленным нарушениям для принятия мер направлены в УБЭП ГУВД Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

ПРАВО

Новый ГПК завершил процессуальную реформу

Прошло уже более года после введения в действие нового Гражданско-процессуального кодекса. Новый Гражданско-процессуальный кодекс РФ (далее – ГПК РФ) принят взамен кодекса 1964 г. и в большей мере призван отвечать современным экономическим, политическим, общественным условиям России. Это третий кодекс, принятый после революции. Ранее, гражданские процессуальные кодексы принимались в 1923 и в 1964 годах. Принятие нового ГПК многие юристы называют «заключительным аккордом» в реформе российского процессуального законодательства.

Подавляющее большинство судебных споров рассматриваются по правилам ГПК, однако, именно этот кодекс был принят в последнюю очередь. Это связано с тем, что в области гражданского процесса не было таких глобальных проблем, как в области уголовного и арбитражного. Всем известно, что действовавший ранее Уголовно-процессуальный кодекс позволял годами, и без судебного решения держать людей в СИЗО, а арбитражный-процессуальный кодекс использовался зачастую для фактической парализации и захвата весьма прибыльных компаний. Поскольку, в области гражданского судопроизводства не стояло таких острых вопросов, было решено отложить его принятие.

В ГПК РФ нашли отражение удачные решения вопросов правоприменительной практики, сложившейся за период применения ГПК РСФСР 1964 года, а также опыт зарубежных стран. Сохранены многие нормы, оправдавшие себя на практике в течение более тридцати лет применения этого закона, обеспечивающие надлежащий механизм защиты права и не противоречащие современному законодательству.

Новый ГПК РФ закрепляет гарантии судебной защиты прав граждан судами общей юрисдикции и ориентирован прежде всего на защиту прав граждан. Наряду с защитой прав граждан, в судах общей юрисдикции осуществляется защита интересов государства, органов государственной власти и местного самоуправления, неопределенного круга лиц, организаций, общественных объединений.

Принципиальные отличия ГПК РФ от ГИК РСФСР касаются содержания принципа состязательности, реализации сторонами обязанности по доказыванию. Помощь суда сторонам в осуществлении доказательственной деятельности ставится в зависимость от активности стороны, ее поведения в процессе.

Деление права на частное и публичное выражается пятью видами судопроизводства:

1. Приказного;
2. Искового;
3. Публично-правового;
4. Особого;
5. Производства по делам, возникающим в связи с исполнением судебных постановлений и актов иных органов.

В соответствии с Гражданским кодексом РФ, Семейным кодексом РФ введены такие институты, как судебный порядок эмансипации, судебный порядок установления усыновления. В ГПК РФ введена новая глава: «Апелляционное производство по обжалованию решений и определений мировых судей». Расширены возможности суда кассационной инстанции по пересмотру судебных постановлений. Суд кассационной инстанции вправе отменять, изменять решения суда первой инстанции и выносить свои решения. Принципиально обновлен раздел, включающий нормы, определяющие правовое положение иностранцев, лиц без гражданства, иностранных организаций.

В пользу того, что многие проблемы были уже решены путем принятия различных поправок к пока еще действующему ГПК РСФСР, говорит и содержание нового Кодекса: революционных изменений в процессе не произойдет. Хотя, есть в нем и существенные новации.

Так, исключен институт народных заседателей, и дела в судах первой инстанции будут рассматриваться судьями единолично. Кроме того, большинство процессов будут проходить без участия прокурора. По действующему пока Кодексу прокурор имеет право вмешаться в любое дело. Новый ГПК же ограничивает полномочия прокурора. Он может обратиться в суд с заявлением в защиту либо неопределенного круга лиц, либо государства, либо граждан, которые по состоянию здоровья, возрасту, недееспособности и другим уважительным причинам не могут сами направить заявление. Участие прокурора в процессе также обязательно по делам о выселении, о восстановлении на работе, а также о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью.

Нововведением ГПК является проведение при подготовке дела к разбирательству предварительного судебного заседания.

Так, принципиальным моментом является установление конкретных сроков рассмотрения дел. Действующий ГПК регламентирует только срок подготовки дела к разбирательству.

Новый же устанавливает для суда конкретные временные рамки. Гражданские дела будут рассматриваться и разрешаться судом в срок до двух месяцев с момента поступления заявления в суд, а мировым судьям – в срок до одного месяца с момента принятия заявления к производству. Дела же о восстановлении на работе, о взыскании алиментов – в течение месяца.

Важным моментом является изменение круга лиц, имеющих право обжалования судебных постановлений. Они могут быть оспорены лицами, участвующими в деле, причем прокуратура теряет право принесения обжалования для рассмотрения надзорного протеста.

Изменен и расширен перечень лиц, которые не подлежат допросу в качестве свидетелей. Определен круг лиц, которые вправе отказаться от дачи свидетельских показаний. Предусмотрено новое доказательство в виде аудио- и видеозаписи.

Кроме того, кодексом предусматривается проведение комплексной и комиссионной экспертизы. Кодекс устанавливает иные сроки рассмотрения и разрешения гражданских дел. Кодексом введено приказное производство, позволяющее ускоренно решать целый ряд требований и выделенное в самостоятельный вид судопроизводства.

Значительно расширен перечень дел, рассматриваемых в порядке особого производства. Кодекс дополнен новыми положениями, определяющими случаи, при которых возвращаются искивые заявления и кассационные жалобы, представления. Кодекс вносит новации в полномочия суда кассационной инстанции.

Принятие нового ГПК РФ вселяет надежду, что с момента его вступления в законную силу, судебные споры будут решаться намного быстрее и эффективнее, чем это происходит сегодня, и цели его принятия оправдают себя в полной мере, а именно, как было сказано выше, отвечать экономическим, политическим, общественным условиям современной России. Однако, как показывает практика, далеко еще не все суды перестроили свою деятельность в соответствии с новым законом, и скорость рассмотрения дел не увеличилась. Но новый ГПК РФ только начал действовать, и пока рано терять надежду.

ВЛАДИМИР ЛЕСНОЙ, ЮРИСТ КОЛЛЕГИИ АДВОКАТОВ «СЕРЕБРЯНЫЙ ВЕК»

выполнении условий договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях.
Официальный электронный текст ИПС «Кодекс»
Текст документа сверен по: официальная рассылка

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 28 апреля 2004 года № 685
О проектировании и строительстве банковского центра по адресу: Выборгский район, ул. Руднева, д.5, корп.1 (западнее дома № 3, корп.1, по ул. Руднева)

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 09.07.1998 № 191-35 «Об инвестициях в недвижимость Санкт-Петербурга»: 1. Внести изменения в проект застройки квартала 27 района Шуваилово-Озерки в части, касающейся строительства банковского центра по адресу: Выборгский район, ул. Руднева, д.5, корп.1 (западнее дома № 3, корп.1, по ул. Руднева). 2. Утвердить решение инвестиционно-тендерной комиссии (протокол от 23.03.2004 № 439, приложение) о проектировании и строительстве объектом с ограниченной ответственностью «Корпорация С» (далее – Инвестор) банковского центра на закрепленном земельном участке площадью 2950 кв.м, кадастровый номер 78:5527:3001, расположенном по адресу: Выборгский район, ул. Руднева, д.5, корп.1 (западнее дома № 3, корп.1, по ул. Руднева) (далее – объект инвестирования), за счет собственных и привлеченных средств.

3. Комитету по управлению городским имуществом: 3.1. Заключить в месячный срок с Инвестором договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях (далее – Договор) в соответствии с решением инвестиционно-тендерной комиссии. 3.2. Предусмотреть в Договоре ответственность за нарушение сроков строительства объекта инвестирования, включив раздел о досрочном расторжении Договора. 3.3. В случае уклонения Инвестора от заключения Договора в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 3.1 постановления, подготовить проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.

4. Комитету по градостроительству и архитектуре: 4.1. В месячный срок выдать Инвестору разрешительную документацию на проектирование и строительство объекта инвестирования. 4.2. После окончания строительства уточнить размер и границы земельного участка согласно утвержденному проекту. 5. Постановление вступает в силу через 10 дней после его официального опубликования.

6. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Вахмистрова А.И.
Губернатор Санкт-Петербурга В.И.Матвиенко
ПРИЛОЖЕНИЕ К ПОСТАНОВЛЕНИЮ ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
от 28.04.2004 № 685

Решение инвестиционно-тендерной комиссии

(протокол от 23.03.2004 № 439)
1. Установить обществу с ограниченной ответственностью «Корпорация С» (далее – Инвестор) при проектировании и строительстве банковского центра на закрепленном земельном участке, кадастровый номер 78:5527:3001, расположенном по адресу: Выборгский район, ул. Руднева, д.5, корп.1 (западнее дома № 3, корп.1, по ул. Руднева) (далее – объект инвестирования), за счет собственных и привлеченных средств следующие инвестиционные условия:

1.1. Перечисление Инвестором в бюджет Санкт-Петербурга на развитие городской инфраструктуры денежных средств в сумме, составляющей 62 тыс. долларов США в рублевом эквиваленте, в порядке, установленном постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 18.11.2003 № 40 «Об упорядочении перечисления денежных средств на развитие городской инфраструктуры». Оплата осуществляется в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации на день, предшествующий дню платежа.

1.2. Установление сроков: окончание проектирования объекта инвестирования – в течение 6 месяцев со дня вступления в силу постановления, утверждающего настоящее решение; начало строительства объекта инвестирования – в течение 6 месяцев со дня вступления в силу постановления, утверждающего настоящее решение; окончание строительства объекта инвестирования – в течение 12 месяцев со дня вступления в силу постановления, утверждающего настоящее решение.

1.3. Инвестору за счет собственных средств: 1.3.1. Осуществить комплексное благоустройство с озеленением прилегающей территории в объемах, согласованных в установленном порядке с администрацией Выборгского района Санкт-Петербурга, по окончании строительства. 1.3.2. Осуществить строительство и оборудование детской площадки в объемах, согласованных в установленном порядке с администрацией Выборгского района Санкт-Петербурга, до начала строительства.

1.3.3. Принять меры по сохранению зеленых насаждений, в том числе крупномерных деревьев. 1.3.4. После окончания строительства банковского центра в целях повышения безопасности граждан на территории между ул. Руднева и домом № 3 по ул. Руднева обеспечить постоянное видеонаблюдение.

1.4. Установление срока аренды земельного участка на период строительства объекта инвестирования с его пролонгацией на 49 лет при выполнении условий договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях. 2. После окончания строительства для оформления прав на построенный объект инвестирования необходимо получить в Комитете по управлению городским имуществом подтверждение о выполнении условий договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях.

Официальный электронный текст ИПС «Кодекс»
Текст документа сверен по: официальная рассылка

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 28 апреля 2004 года № 686
О проектировании и строительстве банковского центра по адресу: Приморский район, на территории, прилегающей к дому № 104 по ул. Савушкина (западнее дома № 104, литера А, по ул. Савушкина)

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 09.07.1998 № 191-35 «Об инвестициях в недвижимость Санкт-Петербурга»: 1. Утвердить решение инвестиционно-тендерной комиссии (протокол от 23.03.2004 № 439, приложение) о проектировании и строительстве объектом с ограниченной ответственностью «Корпорация С» (далее – Инвестор) банковского центра на закрепленном земельном участке площадью 2310 кв.м, кадастровый номер 78:4146:3001, расположенном по адресу: Приморский район, на территории, прилегающей к дому № 104 по ул. Савушкина (западнее дома № 104, литера А, по ул. Савушкина) (далее – объект инвестирования), за счет собственных и привлеченных средств.

2. Комитету по управлению городским имуществом: 2.1. Заключить в месячный срок с Инвестором договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях (далее – Договор) в соответствии с решением инвестиционно-тендерной комиссии. 2.2. Предусмотреть в Договоре ответственность за нарушение сроков строительства объекта инвестирования, включив раздел о досрочном расторжении Договора. 2.3. В случае уклонения Инвестора от заключения Договора в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 2.1 постановления, подготовить проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.

3. Комитету по градостроительству и архитектуре: 3.1. В месячный срок совместно с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и

культуры выдать Инвестору разрешительную документацию на проектирование и строительство объекта инвестирования. 3.2. После окончания строительства уточнить размер и границы земельного участка согласно утвержденному проекту. 4. Постановление вступает в силу через 10 дней после его официального опубликования.

5. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Вахмистрова А.И.
Губернатор Санкт-Петербурга В.И.Матвиенко
ПРИЛОЖЕНИЕ К ПОСТАНОВЛЕНИЮ ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
от 28.04.2004 № 686

Решение инвестиционно-тендерной комиссии

(протокол от 23.03.2004 № 439)
1. Установить обществу с ограниченной ответственностью «Корпорация С» (далее – Инвестор) при проектировании и строительстве банковского центра на закрепленном земельном участке, расположенном по адресу: Приморский район, на территории, прилегающей к дому № 104 по ул. Савушкина (западнее дома № 104, литера А, по ул. Савушкина) (далее – объект инвестирования), за счет собственных и привлеченных средств следующие инвестиционные условия:

1.1. Перечисление Инвестором в бюджет Санкт-Петербурга на развитие городской инфраструктуры денежных средств в сумме, составляющей 69 тыс. долларов США в рублевом эквиваленте, в порядке, установленном постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 18.11.2003 № 40 «Об упорядочении перечисления денежных средств на развитие городской инфраструктуры». Оплата осуществляется в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации на день, предшествующий дню платежа.

1.2. Установление сроков: окончание проектирования объекта инвестирования – в течение 6 месяцев со дня вступления в силу постановления, утверждающего настоящее решение; начало строительства объекта инвестирования – в течение 6 месяцев со дня вступления в силу постановления, утверждающего настоящее решение; окончание строительства объекта инвестирования – в течение 12 месяцев со дня вступления в силу постановления, утверждающего настоящее решение.

1.3. Установление срока аренды земельного участка на период строительства объекта инвестирования с его пролонгацией на 49 лет при выполнении условий договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях. 2. После окончания строительства для оформления прав на построенный объект инвестирования необходимо получить в Комитете по управлению городским имуществом подтверждение о выполнении условий договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях.

Официальный электронный текст ИПС «Кодекс»
Текст документа сверен по: официальная рассылка

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 28 апреля 2004 года № 687
О проектировании и строительстве банковского центра по адресу: Калининский район, на пересечении Гражданского пр. и пр. Луначарского, у дома № 104/1 (южнее дома № 104, корп.1, литера А, по Гражданскому пр.)

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 09.07.1998 № 191-35 «Об инвестициях в недвижимость Санкт-Петербурга»: 1. Внести изменения в проект застройки квартала 49 района Северное Мурино в части, касающейся строительства банковского центра на участке на пересечении Гражданского пр. и пр. Луначарского, у дома № 104/1. 2. Утвердить решение инвестиционно-тендерной комиссии (протокол от 23.03.2004 № 439, приложение) о проектировании и строительстве объектом с ограниченной ответственностью «Корпорация С» (далее – Инвестор) банковского центра на закрепленном земельном участке площадью 2047 кв.м, расположенном по адресу: Калининский район, на пересечении Гражданского пр. и пр. Луначарского, у дома № 104/1 (южнее дома № 104, корп.1, литера А, по Гражданскому пр.) (далее – объект инвестирования), за счет собственных и привлеченных средств.

3. Комитету по управлению городским имуществом: 3.1. Заключить в месячный срок с Инвестором договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях (далее – Договор) в соответствии с решением инвестиционно-тендерной комиссии. 3.2. Предусмотреть в Договоре ответственность за нарушение сроков строительства объекта инвестирования, включив раздел о досрочном расторжении Договора. 3.3. В случае уклонения Инвестора от заключения Договора в течение месяца после окончания срока, указанного в пункте 3.1 постановления, подготовить проект постановления Правительства Санкт-Петербурга о признании настоящего постановления утратившим силу.

4. Комитету по градостроительству и архитектуре: 4.1. В месячный срок выдать Инвестору разрешительную документацию на проектирование и строительство объекта инвестирования. 4.2. После окончания строительства уточнить размер и границы земельного участка согласно утвержденному проекту. 5. Постановление вступает в силу через 10 дней после его официального опубликования.

6. Контроль за выполнением постановления возложить на вице-губернатора Санкт-Петербурга Вахмистрова А.И.
Губернатор Санкт-Петербурга В.И.Матвиенко
ПРИЛОЖЕНИЕ К ПОСТАНОВЛЕНИЮ ПРАВИТЕЛЬСТВА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
от 28.04.2004 № 687

Решение инвестиционно-тендерной комиссии

(протокол от 23.03.2004 № 439)
1. Установить обществу с ограниченной ответственностью «Корпорация С» (далее – Инвестор) при проектировании и строительстве банковского центра на закрепленном земельном участке, расположенном по адресу: Калининский район, на пересечении Гражданского пр. и пр. Луначарского, у дома № 104/1 (южнее дома № 104, корп.1, литера А, по Гражданскому пр.) (далее – объект инвестирования), за счет собственных и привлеченных средств следующие инвестиционные условия:

1.1. Решение Инвестором за счет собственных средств имущественно-правовых вопросов, связанных с реализацией инвестиционного проекта. 1.2. Перечисление Инвестором в бюджет Санкт-Петербурга на развитие городской инфраструктуры денежных средств в сумме, составляющей 63 тыс. долларов США в рублевом эквиваленте, в порядке, установленном постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 18.11.2003 № 40 «Об упорядочении перечисления денежных средств на развитие городской инфраструктуры». Оплата осуществляется в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации на день, предшествующий дню платежа.

1.3. Установление сроков: окончание проектирования объекта инвестирования – в течение 6 месяцев со дня вступления в силу постановления, утверждающего настоящее решение; начало строительства объекта инвестирования – в течение 6 месяцев со дня вступления в силу постановления, утверждающего настоящее решение; окончание строительства объекта инвестирования – в течение 12 месяцев со дня вступления в силу постановления, утверждающего настоящее решение.

1.4. Инвестору за счет собственных средств осуществить комплексное благоустройство прилегающей территории в объемах, согласованных в установленном порядке с администрацией Калининского района Санкт-Петербурга, по окончании строительства. 1.5. Установление срока аренды земельного участка на период строительства объекта инвестирования с его пролонгацией на 49 лет при выполнении условий договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях.

2. После окончания строительства для оформления прав на построенный объект инвестирования необходимо получить в Комитете по управлению городским имуществом подтверждение о выполнении условий договора аренды земельного участка на инвестиционных условиях.

Официальный электронный текст ИПС «Кодекс»
Текст документа сверен по: официальная рассылка

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

09.06.2004 №227-р

Об утверждении Акта о выборе земельного участка для строительства

1. Утвердить Акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Красногвардейский район Санкт-Петербурга, Большеохтинский пр., (северо-западнее пересечения Большеохтинского пр. и ул. Конторской) (на участке между Большеохтинским пр. и Свердловской наб.)

общей площадью: 8 989 кв. м.
кадастровый номер 78:6068:3004

2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета по строительству Е.В. Яцышин

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

от 05.04.2004 №154-р

Об утверждении проекта границ земельного участка

Во исполнение распоряжения Администрации Санкт-Петербурга от 22.11.2001 г. №1205-ра «О внесении изменений и дополнений в распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 08.04.1997 №678-р»:

1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: Красногвардейский административный район, на участке между Большеохтинским пр. и Свердловской наб. (северо-западнее пересечения Большеохтинского пр. и Конторской ул.), разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр 03-2443 для предоставления на инвестиционных условиях. (реестровый №570-ННЖ-00).

2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с утвержденным градостроительным регламентом шифр ВР-0339К (взамен Р-0339):

– площадь участка в границах проектирования: 8989 кв.м.;

– разрешенное использование участков: **строительство многофункционального бизнес-центра.**

3. Проект границ земельного участка является неотъемлемым документом комплекта инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации для подготовки решения о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства (подготовки и утверждения акта выбора земельного участка).

4. После выхода распоряжения Администрации Санкт-Петербурга о проектировании и строительстве на данном земельном участке проект границ должен быть оформлен в установленном порядке.

5. Приложение: проект границ земельного участка в М 1:500.

Председатель Комитета О.А. Харченко

Утверждено распоряжением Комитета по строительству от 09.06.2004 №227-р

АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Функциональное назначение объекта недвижимости:

Многофункциональный бизнес-центр
расположенного по адресу: Красногвардейский район Санкт-Петербурга, Большеохтинский пр., (северо-западнее пересечения Большеохтинского пр. и ул. Конторской) (на участке между Большеохтинским пр. и Свердловской наб.)

общей площадью: 8 989 кв. м.
кадастровый номер 78:6068:3004

ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка:
отсутствуют

Выбор земельного участка выполнен на основании инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации, подготовленной в соответствии с Регламентом подготовки и согласования инвестиционно-тендерной документации для предоставления объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях, утвержденным распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 08.07.1997 №678-р, включающего:

- заключения Комитета по градостроительству и архитектуре от 31.05.2004 №1-4-8026/11817, от 07.06.2004 №1-1-8372/к-510, от 10.06.2004 №1-4-8627/12885,
- заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 16.04.2004 №196,
- заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 07.08.2002 №11-1078-1,
- заключения Центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора в Санкт-Петербурге от 28.04.2004 №13-02-10-1147,
- Решение о соответствии градостроительного регламента предполагаемого размещения объекта установленным экологическим требованиям Главного управления природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области от 20.05.2004 №47М/04/00144/029Р,
- заключение Управления садово-паркового хозяйства Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству от 24.09.2003 №2358;
- распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 05.04.2004 №154-р «Об утверждении проекта границ земельного участка» (прилагается).

Срок действия настоящего Акта 3 года со дня вступления в силу распоряжения Комитета по строительству, утверждающего настоящий акт.

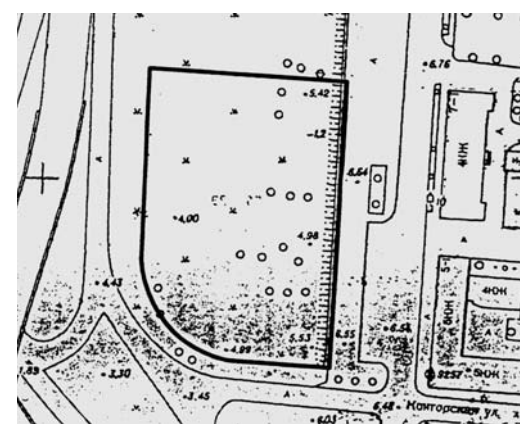
Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре, который хранится в Комитете по строительству.

Представители отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга (подписи):

Комитета по градостроительству и архитектуре
Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры
Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга
Комитета по строительству

Приложение к Акту о выборе земельного участка для строительства

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Местоположение: г. Санкт-Петербург, Большеохтинский проспект (северо-западнее пересечения Большеохтинского пр. и улицы Конторской)

Категория земель: земли поселений

Разрешенное использование (назначение): Для размещения объектов коммерческой деятельности

Способ образования: Первичное формирование

Площадь 8989 м. кв.

Кадастровый номер 78:6068:3004

— граница земельного участка

Государственный земельный кадастр
Летунов В.С.
27 мая 2003 г.

Начальник Управления землеустройства
Комитета по земельным ресурсам и землеустройству СПб Зимин Е.Л.
27 мая 2003 г.

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

02.06.2004 №213-р

Об утверждении Акта о выборе земельного участка для строительства

1. Утвердить Акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Невский район, Народная ул., участок 7 (напротив дома 1, литера Б по Народной ул.)
общей площадью: 2 239 кв. м.
кадастровый номер 78:6342:28

2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета по строительству Е.В. Яцышин

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

от 19.03.04 №119-пр

Об утверждении проекта границ земельного участка

Во исполнение распоряжения Администрации Санкт-Петербурга от 22.11.2001 г. №1205-ра «О внесении изменений и дополнений в распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 08.04.1997 №678-р»:

1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: **Невский административный район, Народная ул. съезд слева с Володарского моста (участок 1) (северо-восточнее пересечения Октябрьской наб. и Народной ул.) Народная ул., съезд у Володарского моста, участок 2 (напротив дома 1, литера Б, по Народной ул.)**, разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр 04-3195 для предоставления на инвестиционных условиях. (реестровый №277-ННА-97).

2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с согласованными предпроектными проработками от 05.12.2003 г. №ГС-3.1:
- площадь участков в границах проектирования: S1=2299 кв.м. и S2=2255;
- разрешенное использование участков: **строительство автозаправочных станций.**

3. Проект границ земельного участка является неотъемлемым документом комплекта инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации для подготовки решения о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства (подготовки и утверждения акта выбора земельного участка).

4. После выхода распоряжения Администрации Санкт-Петербурга о проектировании и строительстве на данном земельном участке проект границ должен быть оформлен в установленном порядке.

5. Приложение: проект границ земельного участка в М 1:500.

Председатель Комитета О.А. Харченко

Утверждено распоряжением Комитета по строительству от 02.06.2004 №213-р
АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Функциональное назначение объекта недвижимости:
Автозаправочная станция
расположенного по адресу: Невский район, Народная ул., участок 7 (напротив дома 1, литера Б по Народной ул.)
общей площадью: 2 239 кв. м
кадастровый номер 78:6342:28

ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка:
зона градостроительных ограничений

Выбор земельного участка выполнен на основании инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации, подготовленной в соответствии с Регламентом подготовки и согласования инвестиционно-тендерной документации для предоставления объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях, утвержденным распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 08.07.1997 №678-р, включающего:

- заключение Комитета по градостроительству и архитектуре от 21.04.2004 №1-1-5798/к-317,
- заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 12.04.2004 №168,
- заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 29.08.2001 №7/6020,
- заключение Центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора в Санкт-Петербурге от 23.03.2004 №13-02-10-680,
- заключение экспертной комиссии государственной экологической экспертизы от 22.04.2004 №457, утвержденное Приказом Главного управления природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области от 22.04.2004 №1048-33,
- заключение Управления садово-паркового хозяйства Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству от 19.04.2004 №1067;
- распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 19.03.2004 №119-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка» (прилагается).

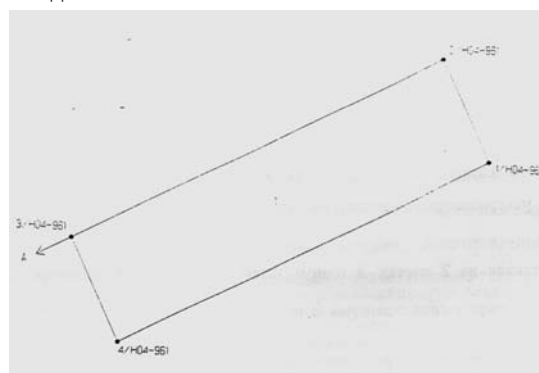
Срок действия настоящего Акта 3 года со дня вступления в силу распоряжения Комитета по строительству, утверждающего настоящий акт.

Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре, который хранится в Комитете по строительству.

Представители отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга (подписи):
Комитета по градостроительству и архитектуре
Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры
Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга
Комитета по строительству

Приложение к Акту о выборе земельного участка для строительства

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Местоположение: г. Санкт-Петербург, Народная улица, участок 7 (напротив дома 1, литера Б по Народной улице)

Категория земель: земли поселений

Разрешенное использование (назначение): для размещения объектов транспорта

Способ образования: иные способы

Площадь 2239 м. кв.

Кадастровый номер 78:6342:28

Предыдущий кадастровый номер: 78:6342:3004

Описание границ земельного участка: от А до А земли общего пользования
Части земельного участка с особым режимом использования:

Учетный номер части	Наименование части земельного участка с особым режимом использования	Площадь (кв.м.)
1	Зона градостроительных ограничений	2239

Государственный земельный кадастр Летунов В.С. План составил: инж.-картограф ООО «Морион» Н.А. Башкина Начальник Невского районного отдела Комитета по земельным ресурсам и землеустройству СПб В.В. Оксов

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

02.06.2004 №214-р

Об утверждении Акта о выборе земельного участка для строительства

1. Утвердить Акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Невский район, Народная ул., участок 6 (северо-восточнее пересечения Октябрьской наб. и Народной ул.)
общей площадью: 2 299 кв. м
кадастровый номер 78:6341:8

2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета по строительству Е.В. Яцышин

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

от 19.03.04 №119-пр

Об утверждении проекта границ земельного участка

Во исполнение распоряжения Администрации Санкт-Петербурга от 22.11.2001 г. №1205-ра «О внесении изменений и дополнений в распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 08.04.1997 №678-р»:

1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: **Невский административный район, Народная ул. съезд слева с Володарского моста (участок 1) (северо-восточнее пересечения Октябрьской наб. и Народной ул.) Народная ул., съезд у Володарского моста, участок 2 (напротив дома 1, литера Б, по Народной ул.)**, разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр 04-3195 для предоставления на инвестиционных условиях. (реестровый №277-ННА-97).

2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с согласованными предпроектными проработками от 05.12.2003 г. №ГС-3.1:
- площадь участков в границах проектирования: S1=2299 кв.м. и S2=2255 кв.м.;
- разрешенное использование участка: **строительство автозаправочных станций.**

3. Проект границ земельного участка является неотъемлемым документом комплекта инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации для подготовки решения о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства (подготовки и утверждения акта выбора земельного участка).

4. После выхода распоряжения Администрации Санкт-Петербурга о проектировании и строительстве на данном земельном участке проект границ должен быть оформлен в установленном порядке.

5. Приложение: проект границ земельного участка в М 1:500.

Председатель Комитета О.А. Харченко

Утверждено распоряжением Комитета по строительству от 02.06.2004 №214-р
АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Функциональное назначение объекта недвижимости:
Автозаправочная станция
расположенного по адресу: Невский район, Народная ул., участок 6 (северо-восточнее пересечения Октябрьской наб. и Народной ул.)
общей площадью: 2 299 кв. м
кадастровый номер 78:6341:8

ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка:
зона градостроительных ограничений

Выбор земельного участка выполнен на основании инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации, подготовленной в соответствии с Регламентом подготовки и согласования инвестиционно-тендерной документации для предоставления объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях, утвержденным распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 08.07.1997 №678-р, включающего:

- заключение Комитета по градостроительству и архитектуре от 21.04.2004 №1-1-5797/2161,
- заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 12.04.2004 №169,
- заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 29.08.2001 №7/6021,
- заключение Центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора в Санкт-Петербурге от 23.03.2004 №13-02-10-679,
- заключение экспертной комиссии государственной экологической экспертизы от 22.04.2004 №458, утвержденное Приказом Главного управления природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области от 22.04.2004 №1049-33,
- заключение Управления садово-паркового хозяйства Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству от 19.04.2004 №1066;
- распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 19.03.2004 №119-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка» (прилагается).

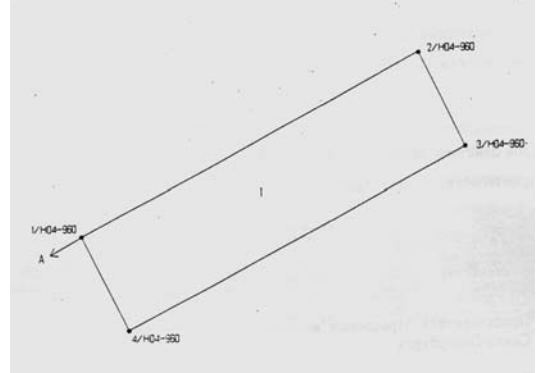
Срок действия настоящего Акта 3 года со дня вступления в силу распоряжения Комитета по строительству, утверждающего настоящий акт.

Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре, который хранится в Комитете по строительству.

Представители отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга (подписи):
Комитета по градостроительству и архитектуре
Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры
Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга
Комитета по строительству

Приложение к Акту о выборе земельного участка для строительства

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Местоположение: г. Санкт-Петербург, Народная улица, участок 6 (северо-восточнее пересечения Октябрьской набережной и Народной улицы)

Категория земель: земли поселений

Разрешенное использование (назначение): Для размещения объектов транспорта

Способ образования: иные способы

Площадь 2299 м. кв.

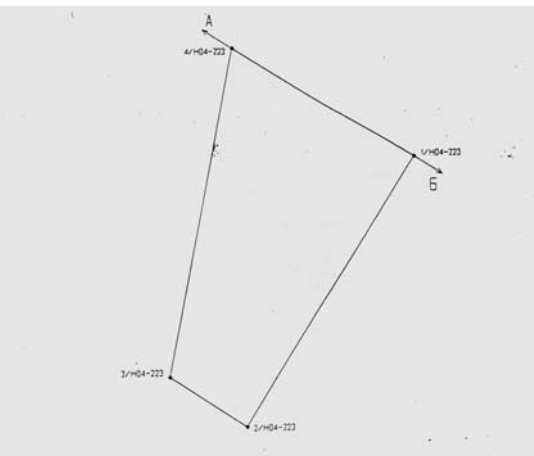
Кадастровый номер 78:6341:8

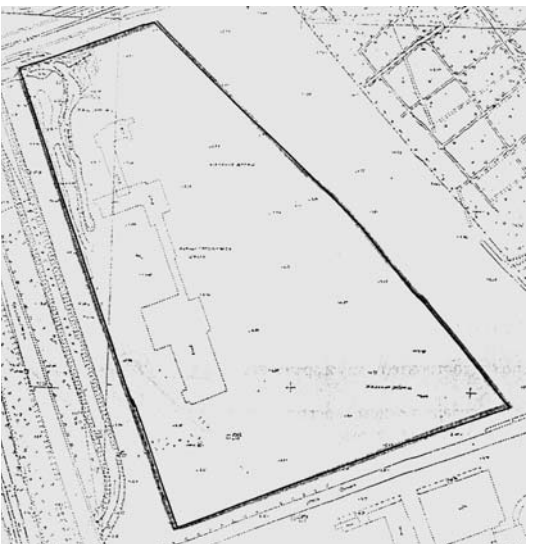
Предыдущий кадастровый номер: 78:6341:3002

Описание границ земельного участка: от А до А земли общего пользования
Части земельного участка с особым режимом использования:

Учетный номер части	Наименование части земельного участка с особым режимом использования	Площадь (кв.м.)
1	Зона градостроительных ограничений	2299

Государственный земельный кадастр Летунов В.С. План составил: инж.-картограф ООО «Морион» Н.А. Башкина Начальник Невского районного отдела Комитета по земельным ресурсам и землеустройству СПб В.В. Оксов

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ	
02.06.2004	№215-р
Об утверждении Акта о выборе земельного участка для строительства	
1. Утвердить Акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Невский район, ул. Юннатов, участок 1, (юго-западнее пересечения ул. Юннатов и Караваевской ул.) общей площадью: 1 031 кв. м. кадастровый номер 78:7207:6	
2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.	
Председатель Комитета по строительству Е.В. Яцышин	
ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ РАСПОРЯЖЕНИЕ	
от 04.02.2004	№36-пр
Об утверждении проекта границ земельного участка	
Во исполнение распоряжения Администрации Санкт-Петербурга от 22.11.2001 г. №1205-ра «О внесении изменений и дополнений в распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 08.04.1997 №678-р»:	
1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: Невский административный район, квартал 7 района Рыбацкое, юго-западнее пересечения ул. Юннатов и Караваевской ул. , разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр 04-3002 для предоставления на инвестиционных условиях. (реестровый №1236-ННА-02).	
2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с согласованными предпроектными проработками от 16.07.2003 г. №ГС-3.1:	
– площадь участков в границах проектирования: 1030 кв.м.;	
– разрешенное использование участков: строительство автозаправочной станции.	
3. Проект границ земельного участка является неотъемлемым документом комплекта инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации для подготовки решения о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства (подготовки и утверждения акта выбора земельного участка).	
4. После выхода распоряжения Администрации Санкт-Петербурга о проектировании и строительстве на данном земельном участке проект границ должен быть оформлен в установленном порядке.	
5. Приложение: проект границ земельного участка в М 1:500.	
Председатель Комитета О.А. Харченко	
Утверждено распоряжением Комитета по строительству от 02.06.2004 №215-р АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА	
Функциональное назначение объекта недвижимости: Автозаправочная станция	
расположенного по адресу: Невский район, ул. Юннатов, участок 1, (юго-западнее пересечения ул. Юннатов и Караваевской ул.) общей площадью: 1 031 кв. м кадастровый номер 78:7207:6	
ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка: отсутствуют	
Выбор земельного участка выполнен на основании инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации, подготовленной в соответствии с Регламентом подготовки и согласования инвестиционно-тендерной документации для предоставления объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях, утвержденным распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 08.07.1997 №678-р, включающего:	
– заключение Комитета по градостроительству и архитектуре от 12.01.2004 №1-1-211/27405,	
– заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 27.02.2004 №68,	
– заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 30.07.2002 №11-1013-1,	
– заключение Центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора в Санкт-Петербурге от 02.09.2003 №13-02-10-1823,	
– заключение экспертной комиссии государственной экологической экспертизы от 11.12.2003 №1245, утвержденное Приказом Главного управления природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области от 11.12.2003 №2863-ЭЗ,	
– распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 04.02.2004 №36-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка» (прилагается).	
Срок действия настоящего Акта 3 года со дня вступления в силу распоряжения Комитета по строительству, утверждающего настоящий акт.	
Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре, который хранится в Комитете по строительству.	
Представители отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга (подписи): Комитета по градостроительству и архитектуре Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга Комитета по строительству	
Приложение к Акту о выборе земельного участка для строительства	
КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
	Местоположение: г. Санкт-Петербург, улица Юннатов, участок 1, (юго-западнее пересечения улицы Юннатов и Караваевской улицы)
	Категория земель: земли поселений
	Разрешенное использование (назначение): для размещения объектов транспорта
	Способ образования: иные способы
	Площадь 1031 м. кв.
	Кадастровый номер 78:7207:6
	Предыдущий кадастровый номер: 78:7207:3002
Описание границ земельного участка: от А до Б земли общего пользования от Б до А земли, не прошедшие кадастровый учет	
Государственный земельный кадастр Летунов В.С.	План составил: инж.-картограф ООО «Морион» Т.С. Чуманова
	Начальник Невского районного отдела Комитета по земельным ресурсам и землеустройству СПб В.В. Оксов

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ	
09.06.2004	№218-р
Об утверждении Акта о выборе земельного участка для строительства	
1. Утвердить Акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Фрунзенский район Санкт-Петербурга, ул. Салова, участок 1, южнее пересечения с Волковским проездом (Восточнее Витебской железной дороги, квартал 2) общей площадью: 149 600 кв. м кадастровый номер 78:7401:3003	
2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.	
Председатель Комитета по строительству Е.В. Яцышин	
ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ РАСПОРЯЖЕНИЕ	
от 31.05.2004	№248-пр
Об утверждении проекта границ земельного участка	
Во исполнение распоряжения Администрации Санкт-Петербурга от 22.11.2001 г. №1205-ра «О внесении изменений и дополнений в распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 08.04.1997 №678-р»:	
1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: Фрунзенский административный район, южнее пересечения ул. Салова и Волковского пр. (квартал 2 Восточнее Витебской железной дороги) , разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр 04-3525 для предоставления на инвестиционных условиях. (реестровый №1483-ННН-98).	
2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с согласованными предпроектными проработками от 30.04.2004 г. №ГС-3.1:	
– площадь участков в границах проектирования: 149600 кв.м.;	
– разрешенное использование участка: строительство многофункционального комплекса «Словацкий дом».	
3. Проект границ земельного участка является неотъемлемым документом комплекта инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации для подготовки решения о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства (подготовки и утверждения акта выбора земельного участка).	
4. После выхода распоряжения Администрации Санкт-Петербурга о проектировании и строительстве на данном земельном участке проект границ должен быть оформлен в установленном порядке.	
5. Приложение: проект границ земельного участка в М 1:500.	
Председатель Комитета О.А. Харченко	
Утверждено распоряжением Комитета по строительству от 09.06.2004 №218-р АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА	
Функциональное назначение объекта недвижимости: Многофункциональный комплекс «Словацкий дом»	
расположенного по адресу: Фрунзенский район Санкт-Петербурга, ул. Салова, участок 1, южнее пересечения с Волковским проездом (Восточнее Витебской железной дороги, квартал 2) общей площадью: 149 600 кв. м кадастровый номер 78:7401:3003	
ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка: отсутствуют	
Выбор земельного участка выполнен на основании инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации, подготовленной в соответствии с Регламентом подготовки и согласования инвестиционно-тендерной документации для предоставления объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях, утвержденным распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 08.07.1997 №678-р, включающего:	
– заключение Комитета по градостроительству и архитектуре от 28.05.2004 №1-1-7953/11112,	
– заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 21.05.2004 №257,	
– заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 26.05.2004 №2-3789-1,	
– заключение Центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора в Санкт-Петербурге от 30.04.2004 №13-02-10-1178,	
– заключение экспертной комиссии государственной экологической экспертизы от 28.05.2004 №632, утвержденное Приказом Главного управления природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области от 28.05.2004 №1463-ЭЗ,	
– распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 31.05.2004 №248-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка» (прилагается).	
Срок действия настоящего Акта 3 года со дня вступления в силу распоряжения Комитета по строительству, утверждающего настоящий акт.	
Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре, который хранится в Комитете по строительству.	
Представители отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга (подписи): Комитета по градостроительству и архитектуре Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга Комитета по строительству	
Приложение к Акту о выборе земельного участка для строительства	
КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
	Местоположение: г. Санкт-Петербург, улица Салова, участок 1, (южнее пересечения с Волковским проспектом)
	Категория земель: земли поселений
	Разрешенное использование (назначение): Для размещения жилого дома (жилых домов)
	Способ образования: первичное формирование
	Площадь 149600 м. кв.
	Кадастровый номер 78:7401:3003
	— граница земельного участка
	Особые отметки: площадь ориентировочная, подлежит уточнению при межевании
Государственный земельный кадастр Летунов В.С. 2 июня 2004 г.	Начальник Управления землеустройства Комитета по земельным ресурсам и землеустройству СПб Зимин Е.Л. 2 июня 2004 г.

12 июня День рождения отметил председатель Комитета по строительству Правительства Санкт-Петербурга Евгений Владимирович Яцышин

Уважаемый Евгений Владимирович!

Союз строительных объединений и организаций поздравляет Вас с Днем рождения!

Желаем Вам всех человеческих благ, здоровья и счастья, плодотворной работы и долгих лет службы на пользу нашему прекрасному городу!

Надеемся, что год от года наше сотрудничество будет крепнуть в решении многих задач на благо города. Сегодня Петербург представляет собой большую стройку. Это значит, что наш строительный комплекс стабильно работает и обладает жизнеспособным производственным потенциалом. Теперь главное – удержать набранные темпы.

То, каким увидят город наши потолки, зависит от нас. Уверены, что впереди у Вас немало добрых дел, которые будут с благодарностью приняты строителями и жителями нашего города.

Союз строительных объединений и организаций

Уважаемый Евгений Владимирович!

Примите искренние поздравления с Днем рождения от Ассоциации домостроителей и производителей строительных материалов Санкт-Петербурга и Ленинградской области!

Строители знают Вас как человека дела, смелого и талантливого практика. Вы стали реформатором и первопроходцем, на которого равняются строители города: Вы возглавили строительный комплекс в сложное время перемен. Успех в Вашей деятельности сопряжен с новой лексикой, которую сегодня диктует новое время. «Прорыв», «динамика», «успех» – три понятия, которые сопутствуют Вашей работе.

Ваши организаторские способности придали и еще придадут новый импульс развитию строительного комплекса. Мы, строители, уверены, что в Вас всегда найдем понимание и поддержку.

Вы многое можете сделать для города и горожан. Вам удалось стать центром притяжения всех тех, кто заинтересован в творческом решении проблем, тех, кто готов способствовать формированию прозрачного и законодательно регулируемого рынка.

Мы уверены – все поставленные задачи будут решены. Мы знаем – такой человек как Вы не останавливается на полпути.

Желаем Вам крепкого здоровья, счастья, благополучия, и, новых успехов в работе на благо нашего великого города. Молодости и искрометности на долгом жизненном пути – эти качества выгодно отличают Вас и приносят долю оптимизма в сложный процесс строительства!

Ассоциация домостроителей и производителей строительных материалов Санкт-Петербурга и Ленинградской области

Дорогой Евгений Владимирович!

День рождения – это всегда определенный рубеж, проходя который человек задумывается о своих достижениях и перспективах. В столь торжественный и радостный день примите мои самые теплые и сердечные поздравления.

Пусть Ваша энергия, энтузиазм, высокий профессионализм и умение реализовывать задуманное помогут решить самые сложные задачи. Пусть опорой для Вас всегда будут верные, искренне любящие и ценящие Вас друзья и коллеги, которые разделят с Вами не только успехи, но и трудности, без которых, увы, невозможна наша жизнь, да и неинтересна. Пусть Ваша жизнь будет наполнена бодростью и оптимизмом, радостью и хорошим настроением.

Успехов Вам и исполнения всех планов и надежд!



С уважением,
Артур Кириленко,
президент корпорации «Строймонтаж»



Уважаемый Евгений Владимирович!
От лица многотысячного коллектива инвестиционно-строительного холдинга «Эталон-ЛенСпецСМУ» поздравляю Вас с Днем рождения.

Уверен, что Ваши идеи, проекты и управленческий талант будут востребованы обществом и послужат позитивному преобразению нашего великого города.

Желаю Вам выдающихся профессиональных достижений, уважения и признания коллег, успехов в работе.

Примите также пожелания крепкого здоровья, личного счастья и благополучия.

С искренним уважением,
генеральный директор
ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ»
Дмитрий Заренков

Уважаемый Евгений Владимирович!
Развитие строительного комплекса
такого города, как Санкт-Петербург –
крайне важная и ответственная задача.
Большая удача для нашего города, что во
главе Комитета по строительству стоит
настоящий специалист, способный
отвечать за порученное дело, и просто
хороший человек. Ваша работа является
невероятно сложной и, безусловно,
достойна самого искреннего уважения.
Примите самые сердечные поздравления с
Днем рождения и искренние пожелания
здоровья, счастья, благополучия и успехов
в нашем общем деле.

ЗАО «Строительный трест»

Многоуважаемый Евгений Владимирович!
Коллектив ЗАО «Трест-36»
поздравляет Вас с Днем рождения
и выражает свою признательность за все,
что вы делаете для строительной индустрии
Санкт-Петербурга. За последний год объемы
строительства в нашем городе возросли,
увеличились масштабы застройки и
привлеченных инвестиций.
Это стало возможным, в том числе,
и благодаря Вашим усилиям.
Безусловно, остаются и проблемы, которые
мы желаем Вам решать с легкостью
и без потерь. В конечном счете, сегодняшние
решения отражаются на качестве жизни
горожан, повышении статуса нашего города.

Уважаемый Евгений Владимирович,
примите наши искренние пожелания счастья,
успехов во всех начинаниях.



Уважаемый Евгений Владимирович!
В последнее время успехи
петербургских строителей
небезосновательно связывают
с Вашим именем.
Решительно избавляясь от всего
отжившего свой век,
и приветствуя все прогрессивное,
Вы и люди, которые работают
рядом с Вами, сумели в новых условиях
добиться стабильного поступательного
развития инвестиционно-
строительного комплекса Санкт-
Петербурга. Пользуясь случаем,
поздравляем Вас
с днем рождения, желаем успехов
в работе, счастья и благополучия.

С уважением и надеждой
 на дальнейшее плодотворное
 сотрудничество,
 коллектив ЗАО «Арсенал-Недвижимость»

Уважаемый Евгений Владимирович!
Искренне и от души поздравляем Вас
с Днем рождения!
В столь торжественный и радостный день
желаем здоровья и благополучия
Вам и Вашим близким.

Почти семь месяцев назад,
в ответственный для строительного комплекса
Санкт-Петербурга период, Вы вступили
в должность председателя Комитета
по строительству. На Вас, как на человека,
который может повлиять на создание более
открытой и эффективной системы работы
государственной власти и строительных
организаций, возложены большие надежды.

Новые мысли, креативные идеи, а также деловая
хватка, умение ставить цели и достигать их – все
эти качества присущи Вам. Пусть они, в сочетании
с накопленным опытом и высокой
профессиональной компетентностью, всегда
помогают Вам находить решения самых сложных
вопросов, способствуют динамичному развитию
строительной отрасли города.



ЗАО «М-Индустрия»

Уважаемый Евгений Владимирович!

*Сердечно поздравляем Вас с Днем рождения!
Сегодняшние несомненные успехи инвестиционно-
строительного комплекса Санкт-Петербурга многие
строители связывают с приходом команды
единомышленников, которую Вы успешно возглавляете.*

*Ваша энергия, энтузиазм, требовательность
служат делу процветания нашего великого города,
его будущей стабильности, благополучия и красоты.
Руководить одной из важнейших административных
структур города – большая ответственность, большой
труд, большая самоотдача, выдержка и огромное
терпение. Вам для достижения хорошего результата,
конечно, необходимы удача, крепкое здоровье,
верные и надежные друзья, личное счастье.*

Мы искренне желаем Вам этого!

*Вам многое уже удалось сделать в жизни,
но лучшее и большее еще впереди. Пусть сбудутся
Ваши планы и мечты, а все сложности обойдут Вас
стороной. Будьте счастливы и здоровы!*

С уважением,
от имени коллектива компании «ЮИТ Лентек»

Генеральный директор ЗАО «ЮИТ Лентек»
Виктор Демиденко

ЮИТ ДОМ

Директор-распорядитель ЗАО «ЮИТ Лентек»
Юха Вятто

*Уважаемый Евгений Владимирович!
От всей души поздравляем Вас
с Днем рождения и искренне желаем
успехов в Вашем нелегком труде.*

*Ответственность, лежащая
на руководителе строительного
комплекса, обязывает принимать
решения, от которых зависит будущее
не только строительной отрасли,
но и всего нашего города.*

*Пусть Ваши решения всегда будут
взвешенными, идеи и инициативы
неизменно воплощаются в жизнь,
а удача сопутствует
во всех начинаниях.*

Здоровья Вам, счастья и благополучия.

Генеральный директор
ЗАО «УНР-27 треста №16»
и ООО «Фирма ТРИС» Сузанский А.А.
и коллектив

*Уважаемый Евгений Владимирович!
Санкт-Петербург сегодня, как никогда,
привлекателен для инвесторов,
и в этом, несомненно, большая заслуга
всего строительного сообщества,
которое Вы имеете честь возглавлять.
Приток инвестиций в строительство
позволяет обеспечить необходимый
для развития всего региона
потенциал – научный, проектный и
производственный, – который служит
процветанию нашего любимого города.
В день Вашего рождения разрешите
поздравить и пожелать счастья,
здоровья, успехов во всех начинаниях
Вам и Вашим близким.*

Коллектив ООО «СТК «Полифас»
в лице директора Кадубинского С.А.



ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ
КОМПАНИЯ
ПОЛИФАС

Уважаемый Евгений Владимирович!

*Поздравляя Вас с Днем рождения,
выражаем уверенность, что
возглавляемая Вами отрасль получит
новый импульс развития, и труд наших
современников сделает Петербург еще
прекрасней. Сохраняя неразрывные
традиции создателей великодушных
ансамблей блистательного Санкт-
Петербурга, архитекторы и строители
нашего города добьются признания
благодарных потомков.*

*От всего сердца желаем Вам
крепкого здоровья, творческих
успехов и большого человеческого
счастья.*

Коллектив «УМ-260»

ИСТОЧНИК
СТРОИ СТРОИТЕЛЬНАЯ
КОМПАНИЯ

Уважаемый Евгений Владимирович!
От всей души поздравляем Вас с Днем рождения!
Вы уверенно и ярко начали свою трудовую деятельность.
Вы смело смотрите в будущее. Искренне желаем Вам
дальнейших успехов, личного счастья, здоровья
и процветания. Пусть все у Вас будет хорошо!

С уважением, сотрудники Строительной компании
«Источник-Строй»
Президент промышленной группы компаний «Источник»
Шакира М.А.

Уважаемый Евгений Владимирович!
Примите самые сердечные поздравления по случаю
Вашего Дня рождения и пожелания всего наилучшего
и в семейном кругу, и, конечно же, на работе.
Ни для кого не является секретом тот факт, что во многом
успешное развитие инвестиционно-строительного
комплекса Санкт-Петербурга происходило и происходит
сегодня благодаря Вашей активной деятельности в
частности, и слаженной работе Вашей команды в целом.
Надеемся, что и впредь Ваши идеи
и Ваши инициативы будут востребованы
обществом и послужат преобразению
нашего великого города.



ПИТЕР
КОММЕРЧЕСКИЙ ЦЕНТР

Уважаемый Евгений Владимирович!
Строительная компания ООО «Жилпромстрой»
от всего сердца поздравляет Вас
с Днем рождения.

Желаем Вам удачи, здоровья, хорошего
настроения и благополучия.
Пусть Вам сопутствует успех в решении
сложных и актуальных вопросов
на благо Санкт-Петербурга!

ООО «Жилпромстрой»

Уважаемый Евгений Владимирович!
На наших глазах строительный комплекс
Санкт-Петербурга обретает второе дыхание.
И это не случайно. Пришедшая в Комитет
по строительству команда молодых энергичных
управленцев, придала мощный импульс развитию
отрасли. Заслуги лидера этой команды –
Ваши заслуги, Евгений Владимирович, невозможно
переоценить. В день Вашего рождения позвольте
пожелать Вам счастья, успехов в работе
на благо нашего великого города.

Коллектив корпорации «Уни-Стрим»

Уважаемый Евгений Владимирович!
Несколько месяцев, которые Вы провели на столь
ответственном посту, показали, что петербургские
строители обрели лидера, умеющего по-новому взглянуть
на стоящие перед инвестиционно-строительным комплексом
задачи. Продолжая следовать лучшим традициям, заложенным
Вашими предшественниками, Вы, в свою очередь, привнесли
в руководство строительством новое видение реформ,
способность к рискованным поступкам и новациям,
решительность и динамизм.
В день Вашего рождения разрешите еще раз выразить Вам
свое уважение и пожелать успехов в работе и счастья.

Коллектив ООО «Левкас»

Уважаемый Евгений Владимирович!
Примите наши искренние поздравления
по случаю Вашего дня рождения!
Посвящая свой труд делу строительства нашего
великого города, Вы служите во благо
его процветания и благополучия.
В своем молодом возрасте Вы заслужили уважение
петербургского правительства и рядовых горожан:
Вам доверили возглавить одну из сложных отраслей
городского хозяйства. Это огромная
ответственность и большая работа.
Под Вашим руководством уже реализованы
важные проекты и программы, направленные
на развитие строительного комплекса
Санкт-Петербурга и улучшение инвестиционного
климата на рынке недвижимости. В конечном счете,
это обязательно отразится на качестве жизни
жителей города, повышении его статуса.
Однако впереди еще много работы. Желаем Вам
не останавливаться на достигнутом, идти в ногу
со временем и быть ярким современником будущего.
Пусть во всех делах сопутствует Вам успех и удача,
понимание и поддержка коллег, пусть всегда
окружают Вас верные друзья и любимая семья.
Будьте счастливы и здоровы!



Генеральный директор
группы компаний «Эдванс»
Г.А. Альев

Уважаемый Евгений Владимирович!
Поздравляем Вас с Днем рождения
и искренне желаем счастья, благополучия
и успехов в порученном Вам деле,
которое обязывает Вас каждодневно принимать
важнейшие для строительного комплекса
и всего города решения.
Примите наши заверения в том,
что возложенную на Вас ответственность,
вместе с Вами разделяют
все петербургские строители.

ООО «ФСК САС»

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

09.06.2004 №219-р

Об утверждении Акта о выборе земельного участка для строительства

1. Утвердить Акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Фрунзенский район, западнее дома №37, корп. 1 по Софийской ул. (Восточнее Витебской железной дороги, квартал 18, на пятне корп. 63) общей площадью: 11 564 кв. м. кадастровый номер 78:7418:3002

2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета по строительству Е.В. Яцышин

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 31.03.2004 №143-пр

Об утверждении проекта границ земельного участка

Во исполнение распоряжения Администрации Санкт-Петербурга от 22.11.2001 г. №1205-ра «О внесении изменений и дополнений в распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 08.04.1997 №678-р»:

1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: **Фрунзенский административный район, Софийская ул. (западнее дома 37, корп. 1, по Софийской ул.), (Восточнее Витебской железной дороги, квартал 18, на пятне корп. 63)**, разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр **04-3253** для предоставления на инвестиционных условиях. (реестровый №1284-ННЖ-00).

2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с согласованными предпроектными проработками от **07.05.2003 г. №ГС-3.1**:

- площадь участков в границах проектирования: **11564 кв.м.;**
- разрешенное использование участков: **строительство жилого дома.**

3. Проект границ земельного участка является неотъемлемым документом комплекта инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации для подготовки решения о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства (подготовки и утверждения акта выбора земельного участка).

4. После выхода распоряжения Администрации Санкт-Петербурга о проектировании и строительстве на данном земельном участке проект границ должен быть оформлен в установленном порядке.

5. Приложение: проект границ земельного участка в М 1:500.

Председатель Комитета О.А. Харченко

Утверждено распоряжением Комитета по строительству от 09.06.2004 №219-р

АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Функциональное назначение объекта недвижимости:
Жилой дом

расположенного по адресу: Фрунзенский район, западнее дома №37, корп. 1 по Софийской ул. (Восточнее Витебской железной дороги, квартал 18, на пятне корп. 63) общей площадью: 11 564 кв. м кадастровый номер 78:7418:3002

ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка: отсутствуют

Выбор земельного участка выполнен на основании инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации, подготовленной в соответствии с Регламентом подготовки и согласования инвестиционно-тендерной документации для предоставления объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях, утвержденным распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 08.07.1997 №678-р, включающего:

- заключение Комитета по градостроительству и архитектуре от 22.03.2004 №1-1-3908/к-204,
- заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 15.10.2003 №601,
- заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 25.09.2002 №11-1402-1,
- заключение Центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора в Санкт-Петербурге от 28.01.2004 №13-02-10-140,
- заключение экспертной комиссии государственной экологической экспертизы от 25.05.2004 №612, утвержденное Приказом Главного управления природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области от 25.05.2004 №1433-33,
- заключение Управления государственной вневедомственной экспертизы от 26.05.2004 №1-02-354/04-0-1;
- распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 31.03.2004 №143-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка» (прилагается).

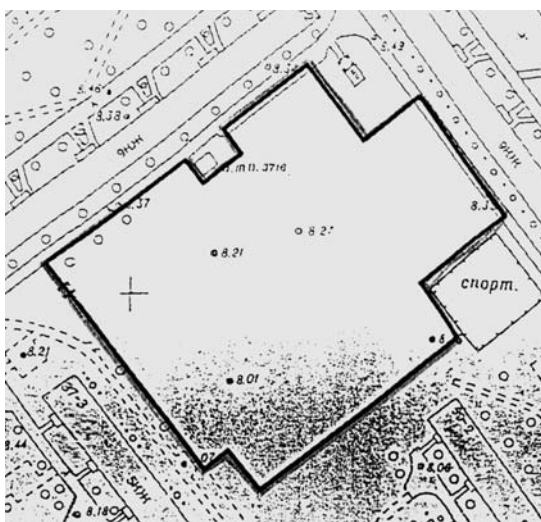
Срок действия настоящего Акта 3 года со дня вступления в силу распоряжения Комитета по строительству, утверждающего настоящий акт.

Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре, который хранится в Комитете по строительству.

Представители отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга (подписи):
Комитета по градостроительству и архитектуре
Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры
Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга
Комитета по строительству

Приложение к Акту о выборе земельного участка для строительства

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Местоположение: г. Санкт-Петербург, Софийская улица (западнее д. 37, корп. 1 по Софийской ул.)

Категория земель: земли поселений
Разрешенное использование (назначение): Для размещения жилого дома (жилых домов)

Способ образования: Первичное формирование

Площадь 11564 м. кв.

Кадастровый номер 78:7418:3002

— граница земельного участка

Государственный земельный кадастр
Летунов В.С.
16 апреля 2004 г.

Начальник Управления землеустройства
Комитета по земельным ресурсам и землеустройству СПб
Зимин Е.Л.
16 апреля 2004 г.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

09.06.2004 №220-р

Об утверждении Акта о выборе земельного участка для строительства

1. Утвердить Акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Московский район Санкт-Петербурга, Варшавская ул., северо-западнее пересечения с Благодатной ул. (квартал 2 района Западнее Варшавской железной дороги, в зоне пересечения ул. Благодатной и ул. Варшавской), (северо-западнее пересечения Варшавской ул. и Благодатной ул.)) общей площадью: 14 907 кв. м

2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета по строительству Е.В. Яцышин

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 27.02.2002 №103-пр

Об утверждении проекта границ земельного участка

Во исполнение распоряжения Администрации Санкт-Петербурга от 22.11.2001 г. №1205-ра «О внесении изменений и дополнений в распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 08.04.1997 №678-р»:

1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: **Московский р-н, квартал 2 района Западнее Варшавской железной дороги в зоне пересечения Благодатной и Варшавской улиц**, разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр **02-2183** для предоставления на инвестиционных условиях. (реестровый №494-ННЖ-97).

2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с согласованными предпроектными проработками от **12.10.2001 г. №ГС-3.1**:

- площадь участков в границах проектирования: **14907 кв.м.;**
- разрешенное использование участка: **жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и гаражом-стоянкой.**

3. Проект границ земельного участка является неотъемлемым документом комплекта инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации для подготовки решения о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства (подготовки и утверждения акта выбора земельного участка).

4. После выхода распоряжения Администрации Санкт-Петербурга о проектировании и строительстве на данном земельном участке проект границ должен быть оформлен в установленном порядке.

5. Приложение: проект границ земельного участка в М 1:500.

Председатель Комитета О.А. Харченко

Утверждено распоряжением Комитета по строительству от 09.06.2004 №220-р

АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Функциональное назначение объекта недвижимости:
Жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и гаражом-стоянкой

расположенного по адресу: Московский район Санкт-Петербурга, Варшавская ул., северо-западнее пересечения с Благодатной ул. (квартал 2 района Западнее Варшавской железной дороги, в зоне пересечения ул. Благодатной и ул. Варшавской), (северо-западнее пересечения Варшавской ул. и Благодатной ул.)) общей площадью: 14 907 кв. м

ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка: отсутствуют

Выбор земельного участка выполнен на основании инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации, подготовленной в соответствии с Регламентом подготовки и согласования инвестиционно-тендерной документации для предоставления объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях, утвержденным распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 08.07.1997 №678-р, включающего:

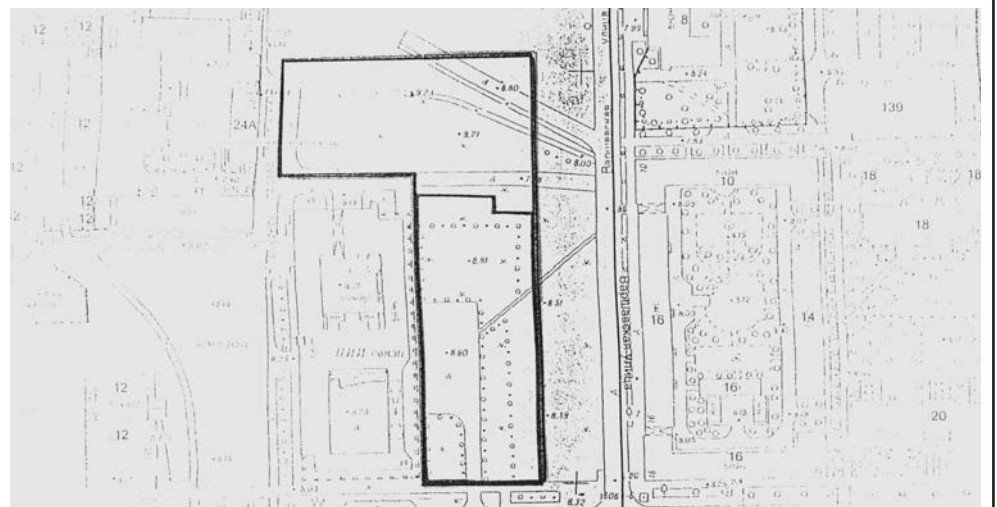
- заключения Комитета по градостроительству и архитектуре от 16.11.2001 №1-1-12963/17921, от 02.10.2002 №1-1-12487/19118,
- заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 14.08.2003 №438,
- заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 26.04.2003 №11-396-1,
- заключения Центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора в Санкт-Петербурге от 21.12.2001 №13-02-03-1900, от 02.03.2004 №13-02-10-444,
- заключение экспертной комиссии государственной экологической экспертизы от 29.12.2001 №1404, утвержденное Приказом Департамента природных ресурсов по Северо-Западному региону Министерства природных ресурсов Российской Федерации от 29.12.2001 №3094, письмо Главного управления природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области от 23.07.2003 №04-42/726,
- заключения Управления садово-паркового хозяйства Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству от 09.10.2001 №1768, от 08.07.2003 №1612;
- распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 27.02.2002 №103-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка» (прилагается).

Срок действия настоящего Акта 3 года со дня вступления в силу распоряжения Комитета по строительству, утверждающего настоящий акт.

Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре, который хранится в Комитете по строительству.

Представители отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга (подписи):
Комитета по градостроительству и архитектуре
Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры
Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга
Комитета по строительству

Приложение к Акту о выборе земельного участка для строительства



— границы испрашиваемого земельного участка
— земельный участок, прошедший государственный кадастровый учет

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

09.06.2004 №221-р

Об утверждении Акта о выборе земельного участка для строительства

1. Утвердить Акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Красногвардейский район Санкт-Петербурга, Ириновский пр., участок 1, северо-восточнее пересечения с Объездным шоссе, (Ржевка-Пороховые, на пересечении продолжения ул. Передовиков и Ириновского пр.) общей площадью: 5 708 кв. м. кадастровый номер 78:6158:3002

2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета по строительству Е.В. Яцышин

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

09.06.2004 №222-р

Об утверждении Акта о выборе земельного участка для строительства

1. Утвердить Акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Приморский район Санкт-Петербурга, северо-западнее дома №50, литера А по Полевой Сабировской (озеро Долгое, квартал 35-И, Полевая Сабировская ул.) общей площадью: 7 817 кв. м. кадастровый номер 78:4135А:3002

2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета по строительству Е.В. Яцышин

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

от 18.05.2004 №231-пр

Об утверждении проекта границ земельного участка

Во исполнение распоряжения Администрации Санкт-Петербурга от 22.11.2001 г. №1205-ра «О внесении изменений и дополнений в распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 08.04.1997 №678-р»:

1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: **Красногвардейский административный район, Ржевка-Пороховые, на пересечении продолжения ул. Передовиков и Ириновского пр. (северо-восточнее пересечения с Объездным шоссе)**, разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр **04-3440** для предоставления на инвестиционных условиях. (реестровый №2008-ННН-01).

2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с согласованными предпроектными проработками от 19.11.2003 г. №ГС-3.1:

- площадь участков в границах проектирования: **5708 кв.м.;**
- разрешенное использование участка: **строительство станции технического обслуживания автомобилей.**

3. Проект границ земельного участка является неотъемлемым документом комплекта инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации для подготовки решения о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства (подготовки и утверждения акта выбора земельного участка).

4. После выхода распоряжения Администрации Санкт-Петербурга о проектировании и строительстве на данном земельном участке проект границ должен быть оформлен в установленном порядке.

5. Приложение: проект границ земельного участка в М 1:500.

Председатель Комитета О.А. Харченко

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

от 28.11.2003 №553-пр

Об утверждении проекта границ земельного участка

Во исполнение распоряжения Администрации Санкт-Петербурга от 22.11.2001 г. №1205-ра «О внесении изменений и дополнений в распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 08.04.1997 №678-р»:

1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: **Приморский административный район, северо-западнее дома №50, литера А, по Полевой Сабировской ул. (квартал 35 И района Озеро Долгое, Полевая Сабировская ул.)**, разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр **03-2493** для предоставления на инвестиционных условиях. (реестровый №2440-ННН-02).

2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с согласованными предпроектными проработками от 11.07.2003 г. №ГС-3.1:

- площадь участков в границах проектирования: **7817 кв.м.;**
- разрешенное использование участка: **строительство торгового комплекса по продаже автозапчастей.**

3. Проект границ земельного участка является неотъемлемым документом комплекта инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации для подготовки решения о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства (подготовки и утверждения акта выбора земельного участка).

4. После выхода распоряжения Администрации Санкт-Петербурга о проектировании и строительстве на данном земельном участке проект границ должен быть оформлен в установленном порядке.

5. Приложение: проект границ земельного участка в М 1:500.

Председатель Комитета О.А. Харченко

Утверждено распоряжением Комитета по строительству от 09.06.2004 №221-р
АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Функциональное назначение объекта недвижимости:
Станция технического обслуживания автомобилей
расположенного по адресу: Красногвардейский район Санкт-Петербурга, Ириновский пр., участок 1, северо-восточнее пересечения с Объездным шоссе, (Ржевка-Пороховые, на пересечении продолжения ул. Передовиков и Ириновского пр.) общей площадью: 5 708 кв. м. кадастровый номер 78:6158:3002

ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка: отсутствуют

Выбор земельного участка выполнен на основании инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации, подготовленной в соответствии с Регламентом подготовки и согласования инвестиционно-тендерной документации для предоставления объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях, утвержденным распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 08.07.1997 №678-р, включающего:

- заключение Комитета по градостроительству и архитектуре от 20.05.2004 №1-4-7346/9886,
- заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 12.05.2004 №250,
- заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 21.06.2003 №11-1022-1,
- заключения Центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора в Санкт-Петербурге от 05.05.2004 №13-02-10-1211, от 19.05.2004 №13-02-10-1380,
- заключение экспертной комиссии государственной экологической экспертизы от 26.05.2004 №625, утвержденное Приказом Главного управления природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области от 26.05.2004 №1451-ЭЗ,
- распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 18.05.2004 №231-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка» (прилагается).

Срок действия настоящего Акта 3 года со дня вступления в силу распоряжения Комитета по строительству, утверждающего настоящий акт.

Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре, который хранится в Комитете по строительству.

Представители отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга (подписи):
Комитета по градостроительству и архитектуре
Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры
Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга
Комитета по строительству

Утверждено распоряжением Комитета по строительству от 09.06.2004 №222-р
АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Функциональное назначение объекта недвижимости:
Торговый комплекс по продаже автозапчастей
расположенного по адресу: Приморский район Санкт-Петербурга, северо-западнее дома №50, литера А по Полевой Сабировской (озеро Долгое, квартал 35-И, Полевая Сабировская ул.) общей площадью: 7 817 кв. м. кадастровый номер 78:4135А:3002

ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка: отсутствуют

Выбор земельного участка выполнен на основании инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации, подготовленной в соответствии с Регламентом подготовки и согласования инвестиционно-тендерной документации для предоставления объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях, утвержденным распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 08.07.1997 №678-р, включающего:

- заключения Комитета по градостроительству и архитектуре от 12.04.2004 №1-4-5202/6570,
- заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 02.04.2004 №151,
- заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 12.03.2003 №11-344-1,
- заключения Центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора в Санкт-Петербурге от 24.12.2003 №13-02-10-2939,
- заключение экспертной комиссии государственной экологической экспертизы от 24.03.2004 №315, утвержденное Приказом Главного управления природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области от 24.03.2004 №732-ЭЗ,
- распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 28.11.2003 №553-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка» (прилагается).

Срок действия настоящего Акта 3 года со дня вступления в силу распоряжения Комитета по строительству, утверждающего настоящий акт.

Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре, который хранится в Комитете по строительству.

Представители отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга (подписи):
Комитета по градостроительству и архитектуре
Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры
Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга
Комитета по строительству

Приложение к Акту о выборе земельного участка для строительства
КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Местоположение: г. Санкт-Петербург, Ириновский проспект, участок 1 (северо-восточнее пересечения с Объездным шоссе)

Категория земель: земли поселений

Разрешенное использование (назначение): Для размещения объектов транспорта

Способ образования: Первичное формирование

Площадь 5708 м. кв.

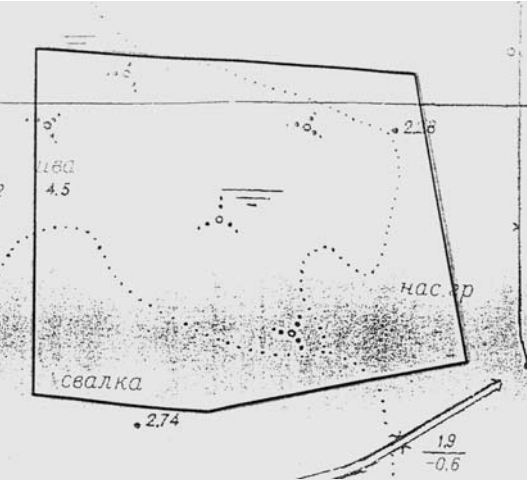
Кадастровый номер 78:6158:3002

— граница земельного участка

Начальник Управления землеустройства Комитета по земельным ресурсам и землеустройству СПб Зимин Е.Л.
27 мая 2004 г.

Государственный земельный кадастр Летунов В.С.
27 мая 2004 г.

Приложение к Акту о выборе земельного участка для строительства
КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Местоположение: г. Санкт-Петербург (северо-западнее д. 50, лит. А по Полевой Сабировской ул.)

Категория земель: земли поселений

Разрешенное использование (назначение): Для размещения объектов торговли

Способ образования: Первичное формирование

Площадь 7817 м. кв.

Кадастровый номер 78:4135А:3002

— граница земельного участка

Начальник Управления землеустройства Комитета по земельным ресурсам и землеустройству СПб Зимин Е.Л.
8 апреля 2004 г.

Государственный земельный кадастр Летунов В.С.
8 апреля 2004 г.

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

09.06.2004 №223-р

Об утверждении Акта о выборе земельного участка для строительства

1. Утвердить Акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Невский район Санкт-Петербурга, пр. Большевиков, участок 1 (южнее дома №30, корпус 2, литера А по пр. Большевиков) (квартал 5-А Севернее улицы Новоселов, пр. Большевиков у железной дороги) общей площадью: 2 900 кв. м. кадастровый номер 78:6305:3004

2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета по строительству Е.В. Яцышин

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

от 02.06.2004 №249-пр

Об утверждении проекта границ земельного участка

Во исполнение распоряжения Администрации Санкт-Петербурга от 22.11.2001 г. №1205-ра «О внесении изменений и дополнений в распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 08.04.1997 №678-р»:

1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: **Невский административный район, южнее дома 30, корп. 2, литера А, по пр. Большевиков (квартал 5А севернее улицы Новоселов, пр. Большевиков, у железной дороги)**, разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр 04-3555 для предоставления на инвестиционных условиях. (реестровый №930-ННН-02).

2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с согласованными предпроектными проработками от 15.10.2003 г. №ГС-3.1:

- площадь участков в границах проектирования: 2900 кв.м.;
- разрешенное использование участков: **строительство объекта автосервиса.**

3. Проект границ земельного участка является неотъемлемым документом комплекта инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации для подготовки решения о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства (подготовки и утверждения акта выбора земельного участка).

4. После выхода распоряжения Администрации Санкт-Петербурга о проектировании и строительстве на данном земельном участке проект границ должен быть оформлен в установленном порядке.

5. Приложение: проект границ земельного участка в М 1:500.

Председатель Комитета О.А. Харченко

Утверждено распоряжением Комитета по строительству от 09.06.2004 №223-р

АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Функциональное назначение объекта недвижимости:
Объект автосервиса

расположенного по адресу: Невский район Санкт-Петербурга, пр. Большевиков, участок 1 (южнее дома №30, корпус 2, литера А по пр. Большевиков) (квартал 5-А Севернее улицы Новоселов, пр. Большевиков у железной дороги) общей площадью: 2 900 кв. м. кадастровый номер 78:6305:3004

ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка: отсутствуют

Выбор земельного участка выполнен на основании инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации, подготовленной в соответствии с Регламентом подготовки и согласования инвестиционно-тендерной документации для предоставления объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях, утвержденным распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 08.07.1997 №678-р, включающего:

- заключение Комитета по градостроительству и архитектуре от 03.06.2004 №1-1-8249/11531,
- заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 26.03.2004 №134,
- заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 07.06.2002 №11-655-1,
- заключения Центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора в Санкт-Петербурге от 06.05.2004 №13-02-10-1235,
- заключение экспертной комиссии государственной экологической экспертизы от 14.05.2004 №569, утвержденное Приказом Главного управления природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области от 14.05.2004 №1289-33,
- распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 02.06.2004 №249-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка» (прилагается).

Срок действия настоящего Акта 3 года со дня вступления в силу распоряжения Комитета по строительству, утверждающего настоящий акт.

Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре, который хранится в Комитете по строительству.

Представители отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга (подписи):
Комитета по градостроительству и архитектуре
Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры
Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга
Комитета по строительству

Приложение к Акту о выборе земельного участка для строительства

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Местоположение: г. Санкт-Петербург, проспект Большевиков, участок 1, (южнее дома 30, корпус 2, литера А по проспекту Большевиков)

Категория земель: земли поселений

Разрешенное использование (назначение): Для размещения объектов транспорта

Способ образования: Первичное формирование

Площадь 2900 м. кв.

Кадастровый номер 78:6305:3004

— граница земельного участка

Начальник Управления землеустройства Комитета по земельным ресурсам и землеустройству СПб Зимин Е.Л.
3 июня 2004 г.

Государственный земельный кадастр Летунов В.С.
3 июня 2004 г.

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

09.06.2004 №224-р

Об утверждении Акта о выборе земельного участка для строительства

1. Утвердить Акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: г. Пушкин, ул. Архитектора Данини (восточнее дома №11/6, литера А по ул. Архитектора Данини) (южная часть, квартал 9, корп. 1а и 1б) общей площадью: 26 025 кв. м

2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета по строительству Е.В. Яцышин

**ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

от 29.04.2004 №203-пр

Об утверждении проекта границ земельного участка

Во исполнение распоряжения Администрации Санкт-Петербурга от 22.11.2001 г. №1205-ра «О внесении изменений и дополнений в распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 08.04.1997 №678-р»:

1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: **г. Пушкин, южная часть, квартал 9, корп. 1а и 1б, (ул. Архитектора Данини (восточнее дома 11/6, литера А, по ул. Архитектора Данини))**, разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр 04-3430 для предоставления на инвестиционных условиях. (реестровый №1182-ННЖ-01).

2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с согласованными предпроектными проработками от 29.12.2003 г. №ГС-3.1:

- площадь участков в границах проектирования: 26025 кв.м.;
- разрешенное использование участка: **строительство жилого дома.**

3. Проект границ земельного участка является неотъемлемым документом комплекта инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации для подготовки решения о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства (подготовки и утверждения акта выбора земельного участка).

4. После выхода распоряжения Администрации Санкт-Петербурга о проектировании и строительстве на данном земельном участке проект границ должен быть оформлен в установленном порядке.

5. Приложение: проект границ земельного участка в М 1:500.

Председатель Комитета О.А. Харченко

Утверждено распоряжением Комитета по строительству от 09.06.2004 №224-р

АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Функциональное назначение объекта недвижимости:
Жилой дом

расположенного по адресу: г. Пушкин, ул. Архитектора Данини (восточнее дома №11/6, литера А по ул. Архитектора Данини) (южная часть, квартал 9, корп. 1а и 1б) общей площадью: 26 025 кв. м

ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка: отсутствуют

Выбор земельного участка выполнен на основании инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации, подготовленной в соответствии с Регламентом подготовки и согласования инвестиционно-тендерной документации для предоставления объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях, утвержденным распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 08.07.1997 №678-р, включающего:

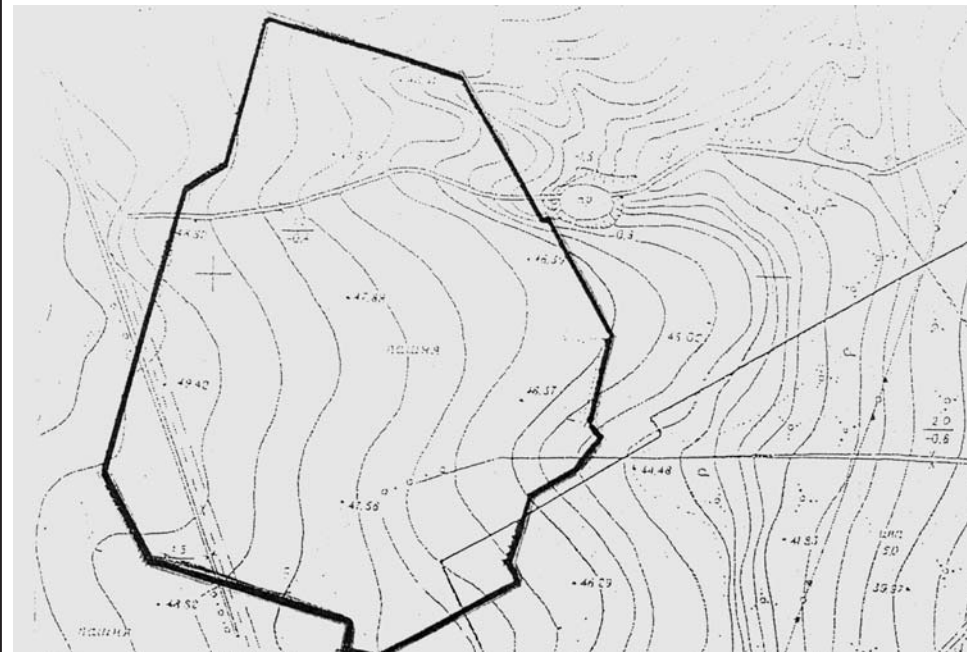
- заключения Комитета по градостроительству и архитектуре от 22.04.2004 №1-4-5897/8039,
- заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 09.04.2004 №162,
- заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 23.04.2004 №2-3076-0-1,
- заключение Центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора в Санкт-Петербурге от 20.04.2004 №13-02-10-1018,
- заключение экспертной комиссии государственной экологической экспертизы от 28.04.2004 №498, утвержденное Приказом Главного управления природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области от 28.04.2004 №1126-33,
- заключение Управления садово-паркового хозяйства Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству от 23.03.2004 №793;
- распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 29.04.2004 №203-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка» (прилагается).

Срок действия настоящего Акта 3 года со дня вступления в силу распоряжения Комитета по строительству, утверждающего настоящий акт.

Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре, который хранится в Комитете по строительству.

Представители отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга (подписи):
Комитета по градостроительству и архитектуре
Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры
Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга
Комитета по строительству

Приложение к Акту о выборе земельного участка для строительства



— граница участка
— земельный участок, прошедший государственный кадастровый учет

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ	
09.06.2004	№225-р
Об утверждении Акта о выборе земельного участка для строительства	
1. Утвердить Акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Курортный район Санкт-Петербурга, пос. Репино, Зеленогорское шоссе (западнее дома №6а, литера А по Зеленогорскому шоссе) (севернее пансионата «Заря» – участок 2) общей площадью: 16 490 кв. м. кадастровый номер 78:22102:3003	
2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.	
Председатель Комитета по строительству Е.В. Яцышин	

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ	
09.06.2004	№226-р
Об утверждении Акта о выборе земельного участка для строительства	
1. Утвердить Акт о выборе земельного участка для строительства по адресу: Курортный район Санкт-Петербурга, пос. Репино, Зеленогорское шоссе (юго-восточнее пересечения с Луговой ул.) (севернее пансионата «Заря» – участок 1) общей площадью: 96 290 кв. м. кадастровый номер 78:22102:3002	
2. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.	
Председатель Комитета по строительству Е.В. Яцышин	

АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ РАСПОРЯЖЕНИЕ	
от 28.10.2003	№504-пр
Об утверждении проекта границ земельного участка	
Во исполнение распоряжения Администрации Санкт-Петербурга от 22.11.2001 г. №1205-ра «О внесении изменений и дополнений в распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 08.04.1997 №678-р»:	
1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: Курортный административный район, пос. Репино, Зеленогорское шоссе, (юго-восточнее пересечения с Луговой ул.), (севернее пансионата «Заря», участок 1) Зеленогорское шоссе (западнее дома №6а, лит. А по Зеленогорскому шоссе), (севернее пансионата «Заря», участок 2), разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр 03-2214 для предоставления на инвестиционных условиях. (реестровый №2235-ННЖ-01).	
2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с согласованными предпроектными проработками от 23.07.03 г. №ГС-3.1:	
– площади участков в границах проектирования: №1 площадью 96290 кв.м. и №2 площадью 16490;	
– разрешенное использование участков: строительство малоэтажного жилого комплекса.	
3. Проект границ земельного участка является неотъемлемым документом комплекта инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации для подготовки решения о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства (подготовки и утверждения акта выбора земельного участка).	
4. После выхода распоряжения Администрации Санкт-Петербурга о проектировании и строительстве на данном земельном участке проект границ должен быть оформлен в установленном порядке.	
5. Приложение: проект границ земельного участка в М 1:500.	
Председатель Комитета О.А. Харченко	

АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ РАСПОРЯЖЕНИЕ	
от 28.10.2003	№504-пр
Об утверждении проекта границ земельного участка	
Во исполнение распоряжения Администрации Санкт-Петербурга от 22.11.2001 г. №1205-ра «О внесении изменений и дополнений в распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 08.04.1997 №678-р»:	
1. Утвердить проект границ земельного участка по адресу: Курортный административный район, пос. Репино, Зеленогорское шоссе, (юго-восточнее пересечения с Луговой ул.), (севернее пансионата «Заря», участок 1) Зеленогорское шоссе (западнее дома №6а, лит. А по Зеленогорскому шоссе), (севернее пансионата «Заря», участок 2), разработанный Комитетом по градостроительству и архитектуре в М 1:500, шифр 03-2214 для предоставления на инвестиционных условиях. (реестровый №2235-ННЖ-01).	
2. Установить следующие градостроительные параметры участка и виды использования в соответствии с согласованными предпроектными проработками от 23.07.03 г. №ГС-3.1:	
– площади участков в границах проектирования: №1 площадью 96290 кв.м. и №2 площадью 16490;	
– разрешенное использование участков: строительство малоэтажного жилого комплекса.	
3. Проект границ земельного участка является неотъемлемым документом комплекта инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации для подготовки решения о предоставлении земельного участка для проектирования и строительства (подготовки и утверждения акта выбора земельного участка).	
4. После выхода распоряжения Администрации Санкт-Петербурга о проектировании и строительстве на данном земельном участке проект границ должен быть оформлен в установленном порядке.	
5. Приложение: проект границ земельного участка в М 1:500.	
Председатель Комитета О.А. Харченко	

Утверждено распоряжением Комитета по строительству от 09.06.2004 №225-р АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА	
Функциональное назначение объекта недвижимости: Малоэтажный жилой комплекс	
расположенного по адресу: Курортный район Санкт-Петербурга, пос. Репино, Зеленогорское шоссе (западнее дома №6а, литера А по Зеленогорскому шоссе) (севернее пансионата «Заря» – участок 2) общей площадью: 16 490 кв. м кадастровый номер 78:22102:3003	
ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка: отсутствуют	
Выбор земельного участка выполнен на основании инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации, подготовленной в соответствии с Регламентом подготовки и согласования инвестиционно-тендерной документации для предоставления объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях, утвержденным распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 08.07.1997 №678-р, включающего: – заключение Комитета по градостроительству и архитектуре от 06.11.2003 №1-1-19837/15154, – заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 31.05.2003 №280, – заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 21.02.2003 №2-865-1, – заключения Центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора в Санкт-Петербурге от 17.09.2003 №13-02-10-1958, – заключение экспертной комиссии государственной экологической экспертизы от 24.12.2003 №1286, утвержденное Приказом Главного управления природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области от 24.12.2003 №2948-ЭЗ, – заключение Управления садово-паркового хозяйства Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству от 14.08.2003 №1957; – распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 28.10.2003 №504-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка» (прилагается).	
Срок действия настоящего Акта 3 года со дня вступления в силу распоряжения Комитета по строительству, утверждающего настоящий акт.	
Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре, который хранится в Комитете по строительству.	
Представители отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга (подписи): Комитета по градостроительству и архитектуре Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга Комитета по строительству	

Утверждено распоряжением Комитета по строительству от 09.06.2004 №226-р АКТ О ВЫБОРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА	
Функциональное назначение объекта недвижимости: Малоэтажный жилой комплекс	
расположенного по адресу: Курортный район Санкт-Петербурга, пос. Репино, Зеленогорское шоссе (юго-восточнее пересечения с Луговой ул.) (севернее пансионата «Заря» – участок 1) общей площадью: 96 290 кв. м кадастровый номер 78:22102:3002	
ограничения в использовании и обременения (сервитуты) земельного участка: отсутствуют	
Выбор земельного участка выполнен на основании инженерно-градостроительного раздела инвестиционно-тендерной документации, подготовленной в соответствии с Регламентом подготовки и согласования инвестиционно-тендерной документации для предоставления объектов недвижимости и имущественных прав на них на инвестиционных условиях, утвержденным распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 08.07.1997 №678-р, включающего: – заключение Комитета по градостроительству и архитектуре от 06.11.2003 №1-1-19837/15154, – заключение Комитета по энергетике и инженерному обеспечению от 31.05.2003 №280, – заключение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 21.02.2003 №2-865-1, – заключения Центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора в Санкт-Петербурге от 17.09.2003 №13-02-10-1958, – заключение экспертной комиссии государственной экологической экспертизы от 24.12.2003 №1286, утвержденное Приказом Главного управления природных ресурсов и охраны окружающей среды МПР России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области от 24.12.2003 №2948-ЭЗ, – заключение Управления садово-паркового хозяйства Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству от 14.08.2003 №1957; – распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 28.10.2003 №504-пр «Об утверждении проекта границ земельного участка» (прилагается).	
Срок действия настоящего Акта 3 года со дня вступления в силу распоряжения Комитета по строительству, утверждающего настоящий акт.	
Акт составлен на 2 листах, в одном экземпляре, который хранится в Комитете по строительству.	
Представители отраслевых исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга (подписи): Комитета по градостроительству и архитектуре Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга Комитета по строительству	

Приложение к Акту о выборе земельного участка для строительства	
КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
	Местоположение: Санкт-Петербург, поселок Репино, Зеленогорское шоссе (западнее д. ба, лит.А по Зеленогорскому шоссе)
	Категория земель: земли поселений
	Разрешенное использование (назначение): Для жилой и общественной застройки
	Способ образования: Первичное формирование объекта
	Площадь 16490 м. кв.
	Кадастровый номер 78:22102:3003
	— граница земельного участка
Начальник Управления землеустройства Комитета по земельным ресурсам и землеустройству СПб Зимин Е.Л. 5 декабря 2003 г.	
Государственный земельный кадастр Летунов В.С. 5 декабря 2003 г.	

Приложение к Акту о выборе земельного участка для строительства	
КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
	Местоположение: Санкт-Петербург, поселок Репино, Зеленогорское шоссе (юго-восточнее пересечения с Луговой ул.)
	Категория земель: земли поселений
	Разрешенное использование: Для жилой и общественной застройки
	Способ образования: Первичное формирование объекта
	Площадь 96290 м. кв.
	Кадастровый номер 78:22102:3002
Начальник Управления землеустройства Комитета по земельным ресурсам и землеустройству СПб Зимин Е.Л. 5 декабря 2003 г.	
Государственный земельный кадастр Летунов В.С. 5 декабря 2003 г.	

Специалисты оценили ситуацию

В Петербурге состоялась международная научно-практическая конференция «Вопросы оценки недвижимости и регулирования земельных отношений». Специалисты из России и Германии обсудили вопросы совершенствования оценочной деятельности и актуальную проблему взаимодействия независимых оценщиков с государственными структурами. Организаторами конференции выступили Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО) и Институт профессиональной оценки (Москва).

Чиновники и оценщики говорили о необходимости разработки нормативных актов, четко регламентирующих условия оценки рыночной стоимости государственного имущества. По словам Алексея Чичканова, первого заместителя председателя КУГИ Санкт-Петербурга, экспертное заключение независимого оценщика по рыночной стоимости объекта при включении государственной недвижимости в оборот является определяющим. Именно этими цифрами будут оперировать специалисты КУГИ. На оценщика ложится большая ответственность, ведь даже небольшая погрешность в итоге обернется для государства значительным ущербом.

Между тем, независимым экспертам приходится делать чужую работу, а именно решать, какие затраты в каждом конкретном случае необходимо учитывать при проведении рыночной оценки. Из этой ситуации оценщики выходят, указывая сразу несколько возможных стоимостей, при учете затрат на рекультивацию, например, и без учета этих затрат, что, в свою очередь, вызывает нарекания со стороны чиновников. «Проблема будет решена только при условии существования четких регламентирующих документов. В идеале, популярный среди оценщиков доходный метод оценки предполагает, что все расходы, которые может понести инвестор, учтены. Таким образом, техническое задание для оценщика должно быть сформулировано предельно грамотно и содержать максимум информации. Нельзя на оценщика возлагать миссию решать, что нужно инвестору, а что нет», – говорит Алексей Чичканов.

Проверить оценки

Как отметил Алексей Чичканов, государство не может полностью доверять независимым оценщикам, поэтому оно их проверяет. Согласно закону об оценочной деятельности, недвижимость, вовлекаемая в оборот, в обязательном порядке подлежит независимой оценке, но в законе не прописано, что государственное имущество может вовлекаться в сделку только по цене, которая была рекомендована независимым оценщиком. Говорится только о необходимости проведения такой оценки. С одной стороны, это позволяет государству вести себя как нормальному частному собственнику, с другой – чиновник не мо-

жет самовольно назначить другую стоимость, так как для этого у него нет ни полномочий, ни необходимых знаний. Соответственно, в любом случае, решает оценщик.

Чтобы избежать возможного произвола со стороны независимых специалистов, результаты работы оценщика проверяются специалистами ГУ «Управление инвентаризации и оценки недвижимости». Эта схема работает при предоставлении объекта целевым назначением, при оценке индивидуальной ставки арендной платы, и в других случаях. Экспертиза не проводится только в случае продажи городского имущества на торгах, когда стоимость, заявленная оценщиком, является ориентировочной, начальной, и рынок сам определит реальную цену.

Существует еще один добровольно-принудительный механизм проверки не предусмотренный законом, но принятый профессиональным сообществом: аккредитация оценщиков. Специалисты, намеревающиеся работать с государственным имуществом, должны получить аккредитацию в Совете, объединяющем профессионалов рынка оценки. Оценщик представляет на суд Совета три подготовленных им отчета, потом проходит интервью. В случае положительного решения получает аккредитацию, которая действует в течение года. Как говорят сами оценщики, это делается для повышения качества работы, поскольку государственное лицензирование носит чисто формальный характер. Ущемления чьих-либо прав в этом не усматривают, так как государство, являясь собственником, имеет право выбирать оценщиков, руководствуясь собственными критериями надежности.

Ценная методология

9 июня состоялись первые земельные торги. Их результаты интересуют не только инвесторов, но и оценщиков. Практика торгов необходима для совершенствования методов оценки. Сегодня во всем мире практикуют три основных метода оценки рыночной стоимости недвижимого имущества: доходный, затратный, сравнительный, и применение каждого в условиях российского рынка чем-нибудь, да затруднено.

Доходный метод строится на оценке сегодняшней выгоды от будущего владения собственностью. Для работы по этому ме-



Алексей Чичканов, первый заместитель председателя КУГИ: «На оценщика ложится большая ответственность, ведь даже небольшая погрешность в итоге обернется для государства значительным ущербом»

тоду специалисту-оценщику необходимо собрать большое количество информации: ставки аренды, затраты на строительство, сроки строительства, доходность проекта, затраты на инженерную подготовку территорий, объемно-планировочные ограничения. Сергей Грибовский, заместитель начальника ГУ «Юродское управление инвентаризации и оценки недвижимости», говорит, что сделать это практически невозможно в связи с отсутствием нормального градостроительного и функционального зонирования территории. Вместо единого комплексного Генерального плана города для каждого земельного участка по инициативе и за деньги инвестора разрабатывается свой град-регламент или предпроектные проработки.

Практика затратного метода (оцениваются издержки на создание объекта недвижимости) осложнена несовершенством механизма определения объемов работ по инженерной подготовке территории. Решение проблемы – окончательный зачет между инвестором и бюджетом по фактическим затратам на инфраструктуру или инженерная подготовка территории за счет бюджетных средств.

Сравнительный метод оценки основан на анализе рыночных цен сделок по продаже или аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым, то есть, аналогов, имевших место на рынке. В данном случае практика проведенных торгов просто бесценна, поскольку 80 процентов городской земли аналогов сейчас не имеет. Необходимо ввести в практику инвестиционной деятельности торги по объектам недвижимости, обеспеченные полным пакетом документов.

МАТЕРИАЛЫ ПОЛОСЫ ПОДГОТОВИЛА ЕКАТЕРИНА МЕНЬШИКОВА

Объявлен конкурс на строительство террариума

Комитет по строительству объявляет о проведении открытого конкурса без предварительной квалификации по размещению государственного заказа Санкт-Петербурга на выполнение работ по завершению строительства павильона «Террариум» ГУП «Ленинградский зоологический парк» по адресу: г. Санкт-Петербург, Александровский парк, дом 1.

Адрес заказчика: 190000, г. Санкт-Петербург, наб. р. Мойки, дом 76. Контактное лицо заказчика – начальник Отдела тендеров Комитета по строительству Рюмин Александр Васильевич (тел. 319-90-92, факс 314-41-20). Банковские реквизиты заказчика: ИНН 7830002342, Казначейская система исполнения бюджета, лицевой счет 023000. Организатор конкурса – Отдел тендеров Комитета по строительству. Адрес организатора конкурса: 190000, г. Санкт-Петербург, наб. р. Мойки, дом 76, комн. 334, тел. 314-43-53, факс 314-41-20. Контактное лицо организатора конкурса – главный специалист Отдела тендеров Комитета по строительству Васенева Виктория Константиновна (тел. 314-43-53).

В конкурсе могут принимать участие юридические лица и индивидуальные предприниматели (далее – участники конкурса), деятельность которых не противоречит действующему законодательству РФ.

Источник финансирования – бюджетные средства г. Санкт-Петербурга. Планируемый лимит капитальных вложений на 2004 год (по данному конкурсу) – 20,5 млн рублей (постановление Правительства Санкт-Петербурга от 05.05.2004 №714). Максимально возможная цена заказчика – 84 935 828 рублей (в ценах апреля 2004 года). Начало выполнения работ – после заключения государственного контракта, продолжительность выполнения работ – 12 месяцев.

Квалификационные требования к претендентам:

- Срок деятельности организации не менее 3 (трех) лет с момента регистрации;
- Наличие действующей лицензии (генеральный подрядчик) на момент проведения конкурса и заключения государственного контракта;
- Наличие опыта по выполнению функций генерального подрядчика при выполнении работ, аналогичных выставленным на конкурс, в течение последних 3 (трех) лет, подтвержденного отзывом заказчика, копиями договора с заказчиком на выполнение указанных работ и Акта приемочной комиссии о вводе данного объекта в эксплуатацию.

Критерии оценки конкурсных заявок приведены в конкурсной документации.

Основные критерии оценки:

- Правильность оформления документов и полнота конкурсной заявки;
- Соответствие участника конкурса требованиям заказчика, изложенным в конкурсной документации;
- Минимальная фиксированная (твердая) стоимость работ,

предложенная претендентом, допущенным конкурсной комиссией к участию в конкурсе.

Заявки на предоставление конкурсной документации принимаются организатором конкурса по рабочим дням с 17 июня 2004 года с 10 до 17 часов по факсу 314-41-20 на имя начальника Отдела тендеров Комитета по строительству Рюмина А.В.

Конкурсную документацию можно получить по рабочим дням с 10 до 17 часов с 22 июня 2004 года по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. р. Мойки, дом 76, комн. 334 (Отдел тендеров, главный специалист Васенева В.К., тел. 314-43-53).

Конкурсная документация предоставляется организатором конкурса бесплатно, всем организациям, направившим заявки на предоставление конкурсной документации. Конкурсные заявки должны быть доставлены (с сопроводительным письмом) в отдел документооборота секретариата Государственной конкурсной комиссии при Правительстве Санкт-Петербурга (далее – комиссия) до 16 часов 20 июля 2004 по адресу: г. Санкт-Петербург, Вознесенский пр., дом 16, комн.101 (тел. 310-73-73). О времени, дате и месте заседания Комиссии претенденты будут извещены при сдаче конвертов с конкурсными заявками.

Участник конкурса представляет в составе своей конкурсной заявки финансовое обеспечение в виде банковской гарантии на сумму 500 000 (пятьсот тысяч) рублей сроком действия с 23 июля 2004 года по 31 августа 2004 года включительно.

Вскрытие конвертов с конкурсными заявками и оглашение цены конкурсных предложений будет производиться Комиссией в присутствии претендентов-участников конкурса, пожелавших принять в этом участие.

Гостиница эпохи «Ренессанс»

Международная компания «Марриот Интернешнл» расширяет свое присутствие в России. «Ренессанс Санкт-Петербург Балтик Отель» открылся на Почтамтской улице и стал первой гостиницей сети Марриот в Северной столице.

Гостиница расположена в самом сердце Петербурга, напротив Исаакиевского собора, в историческом здании на Почтамтской улице. В восьмизэтажном доме разместились 102 номера, бизнес-центр, ресторан, кафе, прачечная и химчистка. В ближайшее время планируется открытие оздоровительного центра. Когда-то на этом месте стоял двухэтажный особняк, история которого началась в середине XVIII века. В 1820-1830 годы дом принадлежал лицейскому другу Александра Сергеевича Пушкина Михаилу Яковлеву, который сдавал его квартирантам. В конце XIX века здание было перестроено архитектором Нагелем и стало доходным домом. Впоследствии дом неоднократно перепродавался и постепенно разрушался. Впервые за многие десятилетия вопрос о реконструкции здания был поднят только в 2000 году. В этом же году здание было приобретено в собственность ООО «БСК-ПГС», которое выступило генеральным подрядчиком реконструкции здания и строительства новой гостиницы.

В 2004 году было принято решение о привлечении международной корпорации «Марриот Интернешнл» в качестве управляющей компании данного объекта. «Марка «Марриот» известна по всему миру, и открытие «Ренессанс Санкт-Петербург Балтик Отель» привлечет в Санкт-Петербург людей, привыкших пользоваться услугами отелей этой сети», — объяснил данное решение Сергей Будлак, генеральный директор ООО «БСК-ПГС».

«Ренессанс Хотелз & Резортс» — один из брендов гостиничной сети «Марриот Интернешнл», предлагающий проживание в четырех и пятизвездочных отелях с полным набором услуг. Гостиницы «Ренессанс» известны в 28 странах мира: 67 из них расположены в США, 61 — в Европе, остальные находятся в крупнейших городах Ближнего Востока и Азии. «Петербургский «Ренессанс» — отель типа «бутик», это значит, что мы предлагаем индивидуальный подход к каждому клиенту», — заверил общественность Альберт Хельмс, генеральный директор «Ренессанс Санкт-Петербург Балтик Отель».

Этот отель стал шестой гостиницей «Марриот» в России. «В городе на Неве катастрофически не хватает гостиниц высокого уровня, — посетовал Сергей Корнеев, вице-президент Российского союза туристской индустрии. — Но при этом нельзя умалять туристический потенциал города. Саммит глав государств, прошедший в прошлом году в Константиновском дворце, положил начало всплеску делового туризма в Северной столице. Петербург стал модным местом бизнес-туристов, и открытие отеля «Ренессанс», который предлагает большой спектр услуг для таких клиентов, — еще один шаг в развитии этого направления».



Предполагаемое строительство второй очереди торгово-гостиничного комплекса «Владимирский Пассаж» откладывается на неопределенный срок. Стройкорпорация «Элис» отказалась продолжать развитие территории комплекса, не согласившись с инвестиционными условиями города. До начала строительства первой очереди «Владимирского Пассажа» участок между Владимирским проспектом и улицей Рубинштейна был заморожен, и теперь оставшаяся часть зоны в случае, если не найдется инвестор, может вернуться к своему прежнему депрессивному состоянию.

Продолжение не следует

Концепция второй очереди комплекса появилась незадолго до окончания первого этапа строительства и представляла собой логичное завершение общей идеологии развития квартала. Проект подразумевал расширение как торговой зоны «Владимирского Пассажа», так и увеличение гостиничной части комплекса. Кроме этого планировалось устройство сквозного прохода между Владимирским проспектом и улицей Рубинштейна.

«В КГА уже давно существует документ, описывающий комплексное развитие данного квартала. В рамках этой идеи и родилась концепция второй очереди «Владимирского Пассажа». Была продумана технология стыковки второй части «пассажа» к существующему комплексу и пробивки удобной проходной зоны, которая соединила бы две параллельные улицы. Получается, что город, лишая нас возможности довести до конца проект, сам препятствует комплексному развитию городских территорий, о котором так много говорится», — недоумевает Андрей Брындиков, генеральный директор Стройкорпорации «Элис».

Город оценил участок застройки второй очереди, (улица Рубинштейна, дом 28 лит. Б и Д) почти в \$4 млн. Кроме того инвестор за счет собственных средств должен расселить жилой дом, попавший в зону застройки. Цена вопроса — \$1,5 млн. «Разумеется, в проект закладывались такие статьи расходов, как инвестиционные обязательства. До того, как нам стали известны результаты оценки, никаких сомнений в экономической целесообразности проекта не было. Мы собрали необходимый для ИТК пакет документов и провели подготовительные работы на участке. Но мы не ожидали, что условия города станут настолько обременительными».

ми», — признался Николай Князев, директор по развитию Стройкорпорации «Элис». Стоимость проекта составляет более чем \$10 млн, следовательно, город запросил примерно половину от общей стоимости строительства. Как отмечает Николай Князев, окупаемость проекта превысит десять лет, и запрашиваемая городом сумма делает его абсолютно нерентабельным.

Не меньше, чем неприемлемые финансовые затраты на реализацию проекта, «Элис» волнует то, что зона в результате сложившейся ситуации может вообще остаться без инвестора. Даже если предположить, что пятно будет реализовано на торгах и найдется компания, которая согласится с условиями города, на подготовку нового пакета документов, поиск инвестора и само строительство второй очереди торгового-гостиничного комплекса уйдет несколько лет. «Квартал может так и не получить дальнейшего развития, а зона может быть снова заморожена. В таком состоянии она пребывала почти 21 год, пока не началось возведение «Владимирского Пассажа».

Городу нужно определиться со своими приоритетами: или он будет стремиться собирать как можно больше денег с инвесторов, или он будет предлагать последним более разумные цены и получать в результате благоустройство заброшенных территорий, — говорит Николай Князев. — В то же время хочу особо подчеркнуть, что, несмотря на проблемы, которые были у нас при строительстве первой очереди комплекса, мы всегда находили общий язык с Комитетом по строительству. И сегодня мы чувствуем его поддержку, чего нельзя сказать о других комитетах городского правительства.

МАТЕРИАЛЫ ПОДГОТОВИЛА АЛЕКСАНДРА ТЕН

Газета нужна всем!

Санкт-Петербургский
Строительный
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

Официальный публикатор правовых актов исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга в области проектирования, реконструкции, строительства и капитального ремонта



Позвони в редакцию и подпишись!

ПОДПИСНОЙ КУПОН

Для оформления льготной редакционной подписки на 12 месяцев необходимо выслать заполненный подписной купон в адрес редакции по тел./факсу: (812) 380-15-81, 380-15-82, по e-mail: se@stroypress.spb.ru reklama@stroypress.spb.ru

Название фирмы _____

Адрес доставки с индексом _____

Юридический адрес с индексом _____

Телефон _____ Факс _____

Ф.И.О. контактного лица _____

Стоимость льготной подписки на 12 месяцев — 1080 руб. (1 экз.)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2004 г.											
2005 г.											

Кол-во экз. _____

Мы дорожим каждым читателем и подписчиком!

Контактный телефон **380-09-74**

Редакционная подписка

ОФИЦИАЛЬНО



Фонд имущества Санкт-Петербурга
Проводит аукционы по продаже аварийных жилых зданий с земельными участками В СОБСТВЕННОСТЬ

25 июня 2004 г. в 11.00.

Прием заявок с 24 мая по 21 июня 2004 г. Задаток должен поступить на счет Фонда имущества не позднее 22 июня 2004 г.

№	Адрес	Общая площадь здания (кв. м)	Площадь земельного участка (кв. м)	Сумма задатка (руб.)	Начальная цена (руб.)
1	Одноэтажный жилой дом г. Ломоносов, Центральная ул., д. 10, лит. А	215,1	1200	35 445	177 225
2	Одноэтажный жилой дом г. Ломоносов, ул. Связи, д. 22, лит. А	48,2	610	50 967	254 837
3	Одноэтажный жилой дом г. Ломоносов, ул. Полевая, д. 18/1, лит. А	97,4	423	37 337	186 683
4	Двухэтажный жилой дом пос. Стрельна, ул. Нижняя Колония, д. 22, лит. А	243,2	1 510	118 529	592 644
5	Двухэтажный жилой дом г. Ломоносов, Ивановская ул., д. 2, лит. А	434,5	1 681	295 375	1 476 875
6	Двухэтажный жилой дом пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 50, лит. А	309,99	567	219 278	1 096 391
7	Одноэтажный жилой дом с мезонином пос. Лисий Нос, Балтийский пр., д. 35, корпус 1, лит. А	287	1 082	186 600	933 000

29 июня 2004 г. в 11.00.

Прием заявок с 31 мая по 24 июня 2004 г. Задаток должен поступить на счет Фонда имущества не позднее 24 июня 2004 г.

№	Адрес	Общая площадь здания (кв. м)	Площадь земельного участка (кв. м)	Сумма задатка (руб.)	Начальная цена (руб.)
1	Одноэтажный жилой дом с мезонином пос. Лисий Нос, Холмистая ул., д. 8, лит. А	125,8	582	105 366	526 830
2	Двухэтажный жилой дом Санкт-Петербург, Б. Смоленский пр., д. 30, корп. 2, лит. Е	1 455,1	1 289	1 430 797, 20	7 153 986
3	Двухэтажный жилой дом Петродворец, Ораниенбаумское шоссе, д. 17, лит. А	258,3	1 473	75 436,46	377 182,28
4	Двухэтажный жилой дом С-Петербург, Лахтинский пр., д. 40/2, лит. А	432,3	1 451	431 029,22	2 155 146,10
5	Двухэтажный жилой дом г. Ломоносов, Михайловская ул., д. 6, лит. А	359,5	926	287 249,76	1 436 248,80
6	Двухэтажный жилой дом г. Петродворец, Золотая ул., д. 4, лит. А	305,71	231	746 770,55	3 733 852,76
7	Трехэтажный жилой дом г. Петродворец, Золотая ул., д. 2, лит. А	692,01	284	1 154 099,94	5 770 499,72

Ознакомится с формой заявки, условиями договора о задатке и договора купли-продажи, а также иными сведениями об объектах, выставленных на продажу, можно с момента приема заявок в Фонде имущества Санкт-Петербурга. Аукционы состоятся в Фонде имущества Санкт-Петербурга по адресу: пер. Гривцова, д. 5.

Телефоны: (812) 117-04-92, 117-04-38, 117-00-38

www.profdn.spb.ru

Старт внеземной электрички

Проект строительства в Санкт-Петербурге трассы надземного экспресса получил новый шанс на реализацию. В мае вице-губернатор Юрий Молчанов и президент канадской корпорации Bombardier Transportation Патрис Пеллетье договорились о сотрудничестве.

Окончательную судьбу будущего строительства определяют результаты исследований пассажиропотоков и трассы экспресса, цель которых – выявление базовых экономических показателей проекта. По словам Юрия Молчанова, изыскания, заказанные на бюджетные деньги, завершатся осенью 2004 года. Тем не менее, уже сейчас вице-губернатор счел возможным заявить об очевидной целесообразности создания надземного экспресса.

Напомним, что появление проекта «Надземный экспресс», инициированное распоряжением губернатора Владимира Яковлева от 1998 года, явилось следствием целого ряда причин. Среди них – уязвимость транспортной инфраструктуры города, что доказала авария на Кировско-Выборгской линии метрополитена, «сбои» в работе транспортного обслуживания. Еще в начале 90-х годов перед городскими властями остро встал вопрос развития

сети пассажирского транспорта. Основная проблема заключалась в разгрузке радиальных линий основных пассажиропотоков. Наиболее подходящий вариант – прокладка широтных линий метрополитена – оказался неосуществимым, так как этот способ требует колоссальных капиталовложений. Стоимость же строительства эстакадного экспресса в несколько раз дешевле аналогичных объемов для метрополитена: один километр метро обходится в \$80-85 млн, а один километр надземки – в \$25 млн.

В 2001 году в Петербурге было создано ЗАО «Надземный экспресс», куда в числе прочих акционеров вошло и ЗАО «Ленпромтранспроект», автор проекта надземки. Тогда же к делу проявила живой интерес компания Bombardier, уже поставившая подвижной состав для таких дорог в Германии. В марте 2002 года Законодательное Собрание и Bombardier заключили протокол о намерениях, а к февралю сле-

дующего года канадская сторона выполнила ТЭО проекта. Согласно обоснованию, строительство оценивалось в \$527 млн, \$300 млн из которых Bombardier были готовы инвестировать. Однако далее переговорные процессы оказались заморожены ввиду смены исполнительной власти, таким образом, не сбылись чаяния Патриса Пеллетье, считавшего символическим начать строительство надземки в год 300-летия Петербурга хотя бы с установки закладного камня.

Сегодня, когда сотрудничество возобновлено, Bombardier подтверждает свои финансовые обязательства. Предполагается, что остальные средства будет искать петербургская администрация. Как отметил Юрий Молчанов, городские власти подумают о возможности собственного финансового участия в строительстве магистрали и попробуют привлечь российских инвесторов.

Согласно проекту, первая очередь трассы длиной 21 кило-

метр должна замкнуть радиальные линии метро по южной окраине города. Она пройдет от улицы Пионерстроя через станцию метро «Проспект Ветеранов», пересечет железную дорогу у станций Дачное и Предпортовая, Пулковское шоссе и вдоль Дунайского проспекта выйдет к станциям метро «Звездная» и «Купчино», пересечет еще одну железнодорожную линию и выйдет к станции метро «Обухово». В перспективных планах – строительство 17-километрового северного полукольца (к 2010 году) и восточного полукольца (к 2020 году). Таким образом, через 20 лет все конечные станции метро будут связаны между собой, что позволит петербуржцам добираться с одной окраины города на другую без пересадок.

В дальнейшем предусматривается развитие надземного пассажирского транспорта в пригороды и внутри города там, где это позволяет сделать сложившаяся застройка.



Хозяин для куска песка

Заботу о любителях пляжного отдыха с невысоким достатком должны взять на себя власти Петербурга. Таков основной вывод, сделанный в ходе выездного заседания Городского штаба благоустройства, посвященного состоянию петербургских пляжей, в том числе и Курортного района.

Участник заседания, депутат Законодательного собрания Игорь Риммер заявил: «Коль скоро гражданин не может платить деньги за отдых, это надо сделать государству, иначе бесплатный пляж превратится в свалку». Беспокойство г-на Риммера вполне обосновано: если пляжные территории, востребованные инвесторами, выглядят вполне пристойно (см. «Строительный еженедельник» №20 за 2004 год), бесплатные пляжи находятся поистине в плачевном состоянии. Так, самый, пожалуй, знаменитый пляж Курортного района «Ласковый», построенный в 1962 году по проекту архитектора Седова, срочно нуждается в капитальном ремонте. По самым приблизительным оценкам, на капремонт требуется не менее 60 млн рублей, однако в текущем году весь «пляжный» бюджет района составит 5 млн рублей.

В районе расположено шесть спасательных станций, построенных в 50-60-е годы и нуждающихся в ремонте. Более 30 оздоровительных учреждений, детские сады, санатории и пионерлагеря используют для своих целей и обслуживают прилегающие к ним береговые участки, входящие в состав земель общего пользования. В то же время, земельные участки прибрежной полосы не являются их собственностью и не находятся у них в аренде, что создает проблемы в надлежащем содержании и дальнейшем развитии этих пляжей (общая площадь таких территорий – 166 га).

По мнению Игоря Риммера, необходимо провести аудит и инвентаризацию всех курортных земель с тем, чтобы означить хозяина для каждого курортного уголка. Кроме того, как считает глава Комитета по благоустройству и дорожному хозяйству Владимир Дедюхин, приводить в порядок государственные пляжи следует по комплексному проекту, включающему устройство парковочных мест, велосипедных дорожек и прочей соответствующей инфраструктуры. Между прочим, единая концепция развития берега Курортного района уже существует, она разработана в институте «Ленпромстройпроект» несколько лет назад. Тем не менее, пока благоустройство береговой линии протяженностью 48 километров ведется путем деления на удельные княжества.

Три помойки для города

Три площадки под размещение твердых бытовых отходов могут быть выделены в Ленобласти для Санкт-Петербурга. Как сообщил первый заместитель председателя областного Комитета по природным ресурсам и охране окружающей среды Борис Прохоров, с такой просьбой к Правительству Ленобласти обратился вице-губернатор города Олег Виrolайнен.

Судя по словам самого г-на Прохорова, нельзя сказать, чтобы в областном правительстве с энтузиазмом встретили эту инициативу. Все зависит от конкретного способа использования территорий, которые, предположительно, размещаются в Выборгском, Гатчинском и Кировском районах. «Нам не нужны полигоны, другое дело – мусороперерабатывающие комплексы, иначе нам это будет экономически невыгодно. Область могла бы отвозить отходы на эти предприятия, решая и свои проблемы», – поясняет Борис Прохоров. Оно и понятно: вся Ленинградская область свозит на свалки 300 тыс. тонн мусора в год, в то время как в

Петербурге за аналогичный период эта цифра составляет более 600 тыс. тонн.

Сейчас вопрос находится в стадии согласования. В случае прихода сторон к консенсусу тендер на строительство мусороперерабатывающих комплексов состоится в ближайшее время. В то же время, независимые эксперты весьма скептически оценивают возможный альянс. «Расширяя зоны захоронения мусора, мы «минируем» свои территории», – считает генеральный директор научно-производственной корпорации «Механобр-техника», заслуженный строитель РФ Леонид Вайсберг. По словам профессора Вайсберга, геология места под полигон не изучает, что не позволяет спрогнозировать последствия захоронения отходов на окружающую среду. Более того, после закрытия полигон живет и остается опасным еще 50-70 лет.

МАТЕРИАЛЫ ПОЛОСЫ ПОДГОТОВИЛА ЗОЯ ШПАНЬКО

БИО ЭКОЛОГИЯ **СОВРЕМЕННЫЕ ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ТЕХНОЛОГИИ**
МОБИЛЬНЫЕ ТУАЛЕТНЫЕ КАБИНЫ

• АРЕНДА • ПРОДАЖА • ДОСТАВКА • ОБСЛУЖИВАНИЕ
Лиц. СЗ ДПР № 02512 от 20.12.2000

Наши клиенты:
ЗАО "ЛенСпецСМУ"
ЗАО "Строймонтаж"
АОЗТ "Проммонолит"
ЗАО "Балтийская строительная компания"
СК "Возрождение СПб"
ОАО "Генеральная строительная корпорация"

НАМ 7 ЛЕТ

РАБОТАЮТ БЕЗ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ

РЕКОМЕНДОВАНЫ ГОССТРОЕМ РФ ДЛЯ СТРОЙПЛОЩАДОК

- МОБИЛЬНЫЕ ТУАЛЕТНЫЕ КАБИНЫ ЛУЧШИХ ПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ
- ГИБКАЯ СИСТЕМА СКИДОК
- ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ БИОТУАЛЕТЫ КАНАДСКОГО ПРОИЗВОДСТВА

ООО "БИОЭКОЛОГИЯ"
WWW.TUALET.SPB.RU
MARKET-BIOEC@SP.RU

195197 Санкт-Петербург, Полюстровский пр., 66,
тел./факс: 591-74-89, 591-74-73 (многоканальный)

ООО «СЕВЗАПОДЪЕМСЕРВИС»

- **СТРОПЫ:** ЦЕПНЫЕ, СТАЛЬНЫЕ, ТЕКСТИЛЬНЫЕ
- **КОМПЛЕКТУЮЩИЕ:** ЗВЕНЬЯ, КОУША, ТАРЛЕПЫ, СКОБЫ
- **КАНАТЫ:** СТАЛЬНЫЕ, ПОЛИПРОПИЛЕНОВЫЕ
- **ДОМКРАТЫ**
- **ТАЛИ**
- **ГЕОДЕЗИЧЕСКИЕ ПРИБОРЫ**

(812) 335-15-11, 335-15-12, e-mail: szpskanat@yandex.ru
СПб, Южное шоссе, д. 37 к1 лит. Ш строение 74

Товар сертифицирован.

НОВОСТИ

Лифты на контроле

В Северодвинске установлен новый комплекс диагностического контроля (КДК) за лифтовым оборудованием. По словам главного инженера северодвинского МУП ЖКХ Петра Чечулина, один КДК может обслуживать до 120 лифтов, но переход на компьютерное обслуживание требует времени. Новое оборудование повышает оперативность работы ремонтников и позволяет сэкономить средства на техническое обслуживание лифтов. Если раньше предприятие тратило до 110 тыс. рублей в месяц на обслуживание лифтового оборудования, то сейчас эти затраты сократились почти вдвое. Благодаря новому комплексу освободились помещения, в которых раньше размещались диспетчерские (однокомнатные квартиры в жилых домах). По словам Петра Чечулина, возможно, они будут использованы под жилье.

Колокольный миллион

В Каргополе (Архангельская область) началось восстановление соборной колокольни, построенной в XVIII веке. Колокольня – самое высокое архитектурное сооружение в Каргопольском районе, ее высота более 61 метра. В августе 2001 года в колокольню ударила молния, и этот факт стал толчком к тому, чтобы начать реставрационные работы. Из федерального бюджета были выделены 1 млн 300 тыс. рублей. Сейчас идет ремонт кровли, фасада, купола. Одновременно реставраторы «возвращают к жизни» элементы украшений этого архитектурного сооружения. Например, обновляются деревянные фигурки ангелов (XVIII век), украшающие своды колокольни. По оценкам специалистов, реставрационные работы должны завершиться к концу лета 2004 года.

Элита Северодвинска

В Северодвинске готовится к сдаче первый за историю города дом на продажу. Стоимость первых квартир в новом трехэтажном доме составляет около 2 млн рублей. В доме представлены пятикомнатные квартиры индивидуальной планировки общей площадью 130–150 кв. метров, с пятью–шестью лоджиями и кухней в 22 кв. метра. По словам директора Северодвинского завода строительных материалов Александра Перепелкина, это первый опыт такого строительства в городе, ведут его четыре строительных организации. Эти предприятия, как заявил Александр Перепелкин, решили подать пример другим, и если опыт продажи экспериментальных квартир будет удачным, то в дальнейшем в Северодвинске будет возобновлено строительство новых домов.

Вологда развивает рынок

Основные направления развития финансового рынка Вологодской области на 2004–2010 годы утверждены постановлением областного правительства. В частности, в качестве мер по реализации основных направлений развития финансового рынка Вологодчины выделены следующие: создание условий для развития рынка государственных, муниципальных и корпоративных ценных бумаг, повышение доверия населения к инструментам финансового рынка и создание механизмов привлечения средств в экономику, повышение уровня корпоративного управления и информационной прозрачности предприятий, а также создание рынка ипотечных ценных бумаг. Главным итогом реализации основных направлений должны стать увеличение экономического роста в области и повышение бюджетной обеспеченности.

Вологодский стандарт

Незамедлительно перейти на федеральный стандарт оплаты коммунальных услуг населением призвал губернатор Вологодской области Вячеслав Позгалев глав районов. В противном случае, областное правительство откажет районным властям в финансовой помощи. По федеральному стандарту население должно оплачивать 90 процентов «коммуналки». При этом расходы не должны превышать 22 процента от дохода семьи. Сейчас, в целом, по области люди платят лишь 60 процентов от реальной стоимости услуг ЖКХ. Остальное компенсируется из областного и муниципальных бюджетов.

Дождлся!

В нынешнем году на обеспечение жильем детей-сирот в Карелии планируется израсходовать 2,3 млн рублей. Большую часть суммы предлагается направить в Петрозаводск, где в списках «очередников» на получение бесплатной квартиры числится 178 сирот. Самому старшему из них уже 57 лет. Как заявляют республиканские власти, органы социальной защиты тщательно проверяют всех граждан, внесенных в списки детей-сирот, коих в республике насчитывается около 300 человек.

Ремонт в Коми

Впервые за последние пятнадцать лет школы Коми ждет широкомасштабный капитальный ремонт. Распоряжение о выделении 140 млн рублей на эти цели подписал глава республики Владимир Торлопов. Кампания затронет 154 здания образовательных заведений. Основные силы будут брошены на латание кровель, обновление фундамента, инженерных сетей. Всего в республике более двух тысяч учебных учреждений, из них требуют капитального ремонта 460.

ПО МАТЕРИАЛАМ ИНФОРМАЦИОННЫХ АГЕНТСТВ

Крупных торговцев ХОТЯТ привлечь

Законодательное собрание Ленинградской области приступило к рассмотрению законопроекта о внесении изменений в областной закон «О налоге на имущество организаций».



Цель изменений: за счет налоговых льгот перетянуть в область крупные ритейловые сети из Петербурга. Возможно, у властей это и получится, по крайней мере одна из сетей еще до принятия закона планирует развить бурную деятельность на территории Ленинградской области. Как уже сообщал «Строительный Еженедельник», в ближайщие два года в регионе появятся порядка 30 торговых центров «Пятерочки» и пять гипермаркетов. По словам вице-президента «Пятерочки» Михаила Куприша, в развитие областной сети компания планирует инвестировать порядка \$30 млн. Приблизительная стоимость строительства одного торгового центра составляет около \$1,5 млн, время строительства – шесть месяцев.

Структурная корректировка

Необходимость корректировки действующего законодательства вызвана изменением структуры потребительского рынка в 2002–2004 годах, отмечают разработчики программы – специалисты Комитета по экономике и инвестициям Правительства Ленинградской области. Сегодняшняя динамика направлена, по их мнению, не на увеличение числа небольших торговых точек, а на появление крупных сетевых мага-

зинов, и «первой ласточкой» этого процесса в Ленобласти стало открытие в декабре 2003 года магазина «ИКЕА» во Всеволожском районе.

Предложив ввести льготу по налогу на имущество для предприятий такого уровня, разработчики указали, что их цель – развитие торгово-развлекательных комплексов на территории региона. Депутаты, рассмотревшие вопрос об изменении закона на заседании постоянной комиссии по бюджету и налогам Законодательного собрания Ленинградской области, высказали сомнения в целесообразности предоставления льгот крупным торговым центрам, которые и так являются сверхприбыльными предприяти-

Ритейлеры поторгуют землей

Сеть гипермаркетов «Лента» будет сдавать и продавать участки, расположенные рядом со своими новыми комплексами. Компания сдаст в аренду или продаст 4 га земли, расположенных рядом с новым магазином на Таллинском шоссе. Помимо этого участка, фирма владеет 7,5 га на Петергофском шоссе и 8 га в поселке Шушары. Примерно 7,5 га будут проданы или сданы в аренду. Аналогичными методами уже пользуется ИКЕА, которая, рядом с недавно открывшимся на Мурманском шоссе мебельным центром, строит на территории в 50 га молл «Мега». Предполагается, что в нем будут собраны несколько крупных магазинов разных направлений: продовольственный, стройматериалов, бытовой техники.

Земля вошла в оборот

Губернатор Ленинградской области подписал закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Ленинградской области». В соответствии с ним, земли сельскохозяйственного назначения находятся в собственности Ленинградской области, они могут быть переданы в собственность или в аренду только после процедуры утверждения Правительством региона.

Такие сельхозземли передаются другим владельцам или арендаторам не иначе, как по результатам торгов, которые должны быть официально объявлены через региональную газету «Вести». Исключение составляют лишь случаи, когда заявок на участие в конкурсе подано менее двух. Определением формы торгов, условий конкурса, начальной цены предмета торгов, суммы задатка, оформлением договоров купли-продажи в соответствии с нормами закона предстоит заниматься областному КУПИ. Реализация земельных участков, находящихся в собственности муниципаль-

ных образований, оформляется по аналогичным правилам на местном уровне.

При продаже сельхозземель их собственником (юридическим или физическим лицами), извещение о продаже должно быть в первую очередь направлено в Правительство Ленинградской области, которое всегда имеет преимущественное право приобретения земельного участка, находящегося на территории региона. При положительном решении о покупке, принимаемым в течение 14 дней, договор купли-продажи заключается в течение одного месяца. При отказе администрации

СПРАВКА

К 2004 году доля торговых сетей в обороте розничной торговли России составила 8 процентов (против 4,5 процента на начало 2003 года). В то же время, с конца 2001 года по конец 2002 года доля торговых сетей в розничном обороте Москвы увеличилась с 8 до 20 процентов, а за 2003 год – до 30 процентов.

ями. «Льготировать необходимо товаропроизводителей, а не торговлю», – обозначил свою позицию депутат Виталий Климов. Этот шаг может негативно сказаться на предприятиях мелкой розничной торговли, отметили его коллеги Олег Петров и Татьяна Матвеева. В свою очередь, закрытие небольших магазинов приведет к увеличению безработицы и ударит по карману самые незащищенные группы населения. Еще одно возможное последствие чрезмерной поддержки крупных торговых точек – развал системы Леноблпотребсоюза, а ведь это единственная торговая сеть, работающая в самой глубинке региона, добавили депутаты. Комиссия единогласно рекомендовала собранию отклонить законопроект на предстоящем заседании.

Государство и инвестиции

Это не первая корректировка, внесенная в этом году в областной закон «О налоге на имущество организаций». В начале апреля были полностью освобождены от налогообложения на имущество бюджетные учреждения, органы государственной власти, органы местного самоуправления и негосударственные внебюджетные фонды.

В этом списке также и инвесторы – на период применения режима наибольшего благоприятствования в соответствии с областным законодательством. Точнее, на срок фактической окупаемости инвестиционных затрат, но не превышающий прогнозный срок их окупаемости, предусмотренный бизнес-планом инвестиционного проекта и на двухлетний период после наступления срока окупаемости инвестиционных затрат в отношении имущества, используемого для реализации инвестиционных проектов.

от приобретения земли в собственность Ленобласти, преимущественное право покупки земельного участка передается администрации муниципального образования. И только, если через месяц после подачи извещения в адрес владельца земли не приходит соответствующее уведомление, участок в течение календарного года может быть продан любым третьим лицом по цене не ниже указанной в первоначальном извещении.

Закон применяется в отношении всех земель сельскохозяйственного назначения, кроме предоставленных гражданам для строительства домов, гаражей, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводств и огородничеств. Земельные участки, участвующие в обороте, не могут быть меньше одного гектара или превышать площадь в 10 процентов от общего размера сельскохозяйственных угодий административно-территориального образования.



Южный КАД отправлен на конкурс

В середине июля конкурсная комиссия Ленинградской области планирует объявить тендер по отбору управляющей компании для развития территорий вокруг южной части Кольцевой автодороги.

Соответствующее постановление о подготовке конкурса уже подписано губернатором Валерием Сердюковым. В настоящее время разработкой проекта освоения территорий вокруг КАД занимается Леноблархитектура, а Комитет по инвестициям Правительства Ленинградской области готовит конкурсную документацию.

Восточный опыт

Развитием территорий вокруг восточного полукольца трассы за-

нимается ОАО «КАД-Ленобласть», созданное в январе 2002 года распоряжением губернатора Ленобласти Валерия Сердюкова. Учредителем общества выступил областной КУГИ. 100 тыс. рублей – 100 процентов уставного капитала общества – принадлежат резервному фонду Правительства Ленобласти. За два года областное правительство провело тендеры на пятнадцать объектов на территории КАД во Всеволожском и Кировском районах. Теперь на землях поселков Бугры и Приневское

разместятся центры по ремонту автомобилей, а также АЗС, принадлежащие ряду известных нефтяных компаний: «Славнефть», «ЛУКОЙЛ», «Сургутнефтегаз». Ранее, на торгах, два участка под АЗС на КАД приобрела Петербургская топливная компания. До конца июня этого года ОАО «КАД-Ленобласть» должно утвердить схему размещения объектов дорожного сервиса вдоль участка КАД от поселка Бугры до Мурманского шоссе. Рассматривается проект строительства мелкооптовой базы в районе поселка Шушары.

Die Wanderung nach Suden

Стоимость строительства южного участка КАД составит около 10 млрд рублей, а разработка проекта обойдется в 40 млн рублей. Участок расположен между Московским (автодорога «Россия») и Таллинским (автодорога «Нарва») шоссе. По данным КБДХ, к концу 2004 года техническая часть проекта этого участка КАД будет окончена, затем она пройдет экспертизу. К июлю 2005 года предполагается получить все согласования проекта, чтобы в

2006 году приступить непосредственно к строительству.

На южном участке Кольцевой автодороги планируется построить три транспортных развязки.

Для строительства южного участка КАД предполагается произвести изыскательские работы на 70 га городских земель. В границах коридора проектируемого участка расположены земли совхозов «Шушары» и «Предпортовый». Некоторые участки на правах краткосрочной аренды занимают коллективные огородничества, а в нежилой зоне «Предпортовая-2», тоже на правах краткосрочной аренды, – гаражи-боксы, а также ремонтно-строительные и производственные базы ряда строительных организаций и юридических лиц.

КАД условно делится на восточное полукольцо (70 километров), южный участок (15 километров), западный участок (36 километров) и дамбу. Окончательно строительство дороги предполагается завершить в 2008 году. Строительство восточного полукольца будет завершено в 2005 году. Диаметр КАД составит 128 километров.

Автобан пока будет

Министр транспорта России Игорь Левитин заявил, что строительство платного автобана между Петербургом и Москвой начнется уже в следующем году. Ориентировочно, реализация проекта обойдется в \$5 млрд. Идею построить скоростную магистраль, которая будет идти параллельно уже существующей трассе «Россия», в конце прошлого года высказала Губернатор Санкт-Петербурга Валентина Матвиенко. Президент страны Владимир Путин проект поддержал, этого, естественно, оказалось достаточно для того, чтобы федеральные чиновники быстро проявили готовность начать стройку. Ее стоимость оценивается в \$5 млрд. Начать строительство планируется в будущем году. По данным Минтранса, к моменту постройки хайвея существующая трасса между столицами уже будет полностью загружена. На прошлой неделе Игорь Левитин провел переговоры с руководством испанских компаний Renfe и Inpeso, на которых обсуждалась возможность привлечения средств.

В Луге не хватает места

Градостроительный совет областного Комитета по архитектуре и градостроительству рассмотрел «Концепцию генерального плана города Луги с проектом городской черты». Вывод: город перегружен транзитным транспортом и в нем не хватает свободным «пятен» под строительство жилья.

По словам главного архитектора ЛО Валерия Кима, на сегодняшний день ситуация в Луге такова, что городу необходимы новые территории. Для жилой застройки, выноса промышленных предприятий из города и строительства объектов социальной инфраструктуры нужно порядка 320 гектар.

В тисках

Город буквально «зажат в тиски»: на севере расширению препятствует промышленная зона, на юге – охраняемая территория курортного комплекса, на востоке – леса первой группы, находящиеся в ведении Лужского лесхоза. Процесс передачи части этих лесов от лесхоза городу тянется с 1989 года. Есть трудности и с присоединением восточных волостей: люди не хотят терять

пусть и небольшие сельские налоговые льготы. На северо-западе расположены земли военного ведомства, которые Министерство обороны отдавать также не собирается.

По словам г-на Кима, единственным резервом освоения для нужд жилого строительства являются внутренние пустыри существующей застройки. Планируется вынос за пределы города части градообразующего предприятия – абразивного завода и городской нефтебазы и создание на их местах культурно-досугового и общественно-торгового центров. Для усиления «экологического каркаса» города будут созданы две парковые зоны.

Объезд все же будет

Кроме того, по мнению экспертов, улицы Луги перегружены тран-

зитным транспортом. Для решения этой проблемы строится объездная дорога, которая позволит улучшить как экологическую обстановку в Луге, так и увеличить объем транзитных грузов. Для улучшения транспортного сообщения различных районов города планируется построить ряд улиц и еще один мост через реку Лугу.

Сегодня строительство объездной дороги вокруг Луги оценивается в 1 млрд 50 млн рублей, из которых освоено 250 млн. Пока же идут работы, не требующие слишком высоких затрат. Из 21 километра общей протяженности дороги на 14 километрах ведется устройство земельного полотна, в работе находятся три тепловыделяющего устройства, через реки Луга и Рапотка. По плану, в 2005 году генподрядчик строительства ЗАО «Севзапдорстрой» должен сдать первый пусковой комплекс – от памятника «Партизанская слава» до Заглинской развилки. Таким образом, мимо города пойдет транспорт, следующий транзитом из Москвы и Прибалтики. В 2006 году строительство должно завершиться полностью.

По словам директора Лужского отделения ЗАО «Севзапдорстрой» Алексея Гуцулова, на стройке могут возникнуть проблемы. На федеральном уровне действительно обсуждался вопрос о первоочередных объектах дорожного строительства. Их три: трассы Москва – Чита – Хабаровск, Москва – Воронеж – Ростов-на-Дону и кольцевая дорога вокруг Санкт-Петербурга. Правительство РФ дало установку на сокращение незавершенного производства и перевода денежных средств на эти объекты. Был составлен перечень 20 объектов, которые рассматривались как «кандидаты» на секвестирование, а то и полное замораживание финансирования. И все же, удалось отстоять два объекта в Ленинградской области: объезды вокруг Выборга и Луги. Правда, на федеральном уровне принято решение в 2004 году перераспределить выделенные средства: из 250 млн рублей 70 млн рублей отдали Выборгу. Понять такое решение можно. Исходили, видимо, из того, что под Выборгом строительство подходит к концу и его следует завершить быстрее.

НОВОСТИ

В казне прибыло

Парламентарии Ленинградской области обсудили проект изменений бюджета региона на 2004 год. Данным документом предлагается увеличить доходы областного бюджета на 100 млрд 1 млн рублей, расходы – на 99 млрд 3 млн рублей, уменьшив бюджетный дефицит на 845 тыс. рублей. Основной источник дополнительной прибыли – доходы от предпринимательской деятельности бюджетных учреждений, а полученные средства будут направлены на расходы этих организаций. Около 370 млн рублей предполагается перераспределить внутри областной казны.

Платить вредно

Региональная энергетическая комиссия Ленинградской области разработала «Концепцию ценовой (тарифной) политики» на ближайшие пять лет. Анализ показал: при росте тарифов в темпе инфляции оптимальным является оплата жилищно-коммунальных услуг населением не выше уровня 80 процентов. В противном случае, это приведет не только к значительному увеличению платежей за услуги и социальной напряженности в регионе, но и к резкому росту количества семей, имеющих право на жилищные субсидии. В настоящее время их получают около 7,5 процентов семей, а при 100-процентной оплате тарифов право на субсидии получит каждая третья-четвертая семья. По расчетам, при 100-процентной оплате тарифов предприятий ЖКХ населением, бюджет области в 2004 году мог бы условно «сэкономить» 2057 млн рублей. Но такую экономию «съедят» дополнительные расходы на субсидии, компенсации льгот, погашение предприятиям ЖКХ возросших платежей. В итоге, на инвестиции в жилищно-коммунальное хозяйство осталось бы 460 млн. рублей. Между тем, при 80-процентном уровне оплаты услуг населения инвестиционный «остаток» составляет 500 млн рублей. Только в некоторых муниципальных образованиях области – городах Светогорск, Сосновый Бор, Пикалево, Бокситогорск, Коммунар и Киришском районе – возможен переход на 100-процентную оплату услуг ЖКХ, считает ЛенРЭК. В остальных МО, по мнению специалистов, «повышение уровня оплаты выше 80 процентов нереально».

Налоги трясут

Налоговая инспекция города Выборга готовится применить карательные меры к недоимщикам. По состоянию на 1 апреля 2004 года задолженность по платежам в бюджет Выборга составляет 36 млрд 5 млн рублей. Сейчас налоговой инспекцией применяется целый комплекс конкретных мер по взысканию долгов, предусмотренный законодательством. Это: вручение требований об уплате недоимки, выставление инкассовых поручений, приостановление операций по счетам в банковских учреждениях, передача материалов в судебные органы и постановлений на аресты имущества в службу судебных приставов, инициирование процедуры банкротства должников. Для начала, был обнародован список должников. В него вошли: ООО «Роштиндорстрой», МУП «Аварийно-ремонтная служба», МУП «Бородинское многопрофильное предприятие», ЗАО «Вега», МУП «Выборгпассажиравтотранс», ЗАО «Выборгсетестань», Гавриловский щебеночный завод, ООО «Дормеханизация», Приморский НТЦ «Энергия», ФГУ «Роштинский опытный лесхоз».

МАТЕРИАЛЫ РАЗВОРОТА ПОДГОТОВИЛ ПАВЕЛ НИКИФОРОВ



Георгий Папаскири,
генеральный директор ООО «Росгосстрах–Северо–Запад»:

Постсоветскому гражданину трудно изменить свои взгляды

Гром не грянет – мужик не перекрестится. Эта мудрая поговорка про нас. Сегодня далеко не многие русские люди добровольно решаются на страхование в какой бы то ни было сфере... пока не столкнутся с настоящей крупной потерей. А о том, что это может быть недвижимость, и подумать страшно. Тысячи долларов, заплаченные за деревянный коттедж, могут превратиться в стоимость одной спички. Пока все хорошо, мы стараемся об этом не думать. К сожалению, большинство владельцев недвижимости граждан, вкладывающих деньги в доленое строительство, поступает так же. Возможно, это явление объясняется нашим менталитетом. Однако руководитель компании «Росгосстрах–Северо–Запад» Георгий Папаскири считает, что в скором времени экономическая ситуация все–таки заставит нас повернуться лицом к страхованию.

– Георгий Парменович, сегодня для многих граждан тема, касающаяся долевого строительства, очень актуальна. Это один из возможных способов приобрести жилье и воплотить мечту в реальность. Но мы знаем, что риски при участии в долеом строительстве, весьма высоки. Как быть простому гражданину?

– Конечно, в этом сегменте рынка недвижимости возникает много проблем: теряются деньги или не выдерживаются сроки, обещанные для сдачи объекта. Иногда подрядчики просто исчезают. Года два–три назад такая ситуация была особенно актуальной. Поэтому и возникла необходимость страхования своих инвестиций. Риск существует в любом случае. И граждане, которые идут на заключение договора со строительной организацией, опасаются, что могут быть обмануты в своих надеждах.

С другой стороны, строительные организации сами предлагают такую услугу потенциальным дольщикам. Чтобы их клиенты были застрахованы, они заключают договор со страховой компанией. Это делается в интересах обеих сторон.

– Но ведь кроме долевого строительства, существует еще и риск потери права собственности...

– Да, такая проблема есть, и она очень серьезна. Особенно для вторичного рынка жилья в Петербурге. Когда человек покупает старую квартиру, которая имеет большую историю, обременений может быть очень много! Страхование рисков потери права собственности называется «титольным». Заключение подобного рода договоров требует достаточно серьезной экспертизы со стороны страховых компаний.

Мы, конечно же, имеем штат юристов, которые отслеживают ситуацию с квартирой; экспертов, которые делают оценку того или иного объекта недвижимости.

– Такая же экспертиза проводится и в случаях с долевым строительством?

– Да, мы стараемся держать все под контролем. И в сомнительных ситуациях имеем право отказать в страховании инвестиций дольщикам. Необходим выборочный подход, потому что цена ошибки будет слишком высока!

– Часто происходят печальные случаи?

– Вы знаете, я должен сказать, что достаточно часто. Но в последнее время не было примеров очень больших выплат. Скажем, страховая сумма выплачивалась не полностью, когда обращался лишь один из владельцев коммунальной квартиры.

– Надо по дереву постучать, что таких случаев мало. Можно ли страхование отнести к имиджу, стилю жизни?..

– Когда мы говорим «стиль жизни», мы предполагаем, что в настоящее время постсоветскому гражданину все еще трудно изменить взгляды на некоторые вещи. Наш гражданин, например, не хочет жить в кредит. Он не понимает этого, потому что нет уверенности! Если в стране действительно будет построена нормальная кредитная банковская система, то, в частности, покупка квартир будет проводиться в кредит. Сейчас очень широко развивается ипотека. А она однозначно предполагает титульное страхование. И это нормально. На самом деле весь мир живет в кредит!

– Тем более, если учитывать неуклонный сегодняшний рост цен на жилье...

– Конечно! Однако при этом банк, дающий кредит, должен быть каким–то образом защищен от того, что его клиент никуда не сгинет. Безусловно, существуют разные способы защиты: залоговые обязательства, система проверки надежности и т.д. Но страхование является одним из устойчивых механизмов. Ведь, если произойдет потеря права собственности, то и банк потеряет средства. Или, предположим, заемщик, не дай Бог, неожиданно умирает. Это тоже тот случай, когда надо обязательно застраховаться. Сегодня любой банк, который дает кредит, страхует и жизнь своего заемщика, и титул права собственности, и саму квартиру. Несмотря ни на какой менталитет, экономическая ситуация заставит нас повернуться лицом к страхованию. Во всем мире не найдено более действенного способа социальной защиты человека. Вспомните, наша социалистическая страна, в случае потери жилья, должна была отвечать за своего гражданина! На самом деле, ничего этого не происходило! И сегодня то же самое. Государство гарантирует конституционное право на жилье человеку, потерявшему дом. Где оно? Кто его обеспечивает?

– Однако же не все это осознают. Страхование недвижимости, потери права собственности все равно слабо воспринимается нашими гражданами. Они считают, что их заставляют платить!

– А иначе не привить культуры страхования. Однажды не попробовавший, никогда не согласится сам. Могут приве-

сти несколько примеров. Однажды я буквально напел на своего друга: «Сергей, давай мы с тобой застрахуем деревянный коттедж, который принадлежал его фирме и стоил \$150 тыс.! Мало ли что?». Он сдался и застраховал... по балансовой стоимости, на \$20 тыс. Я не смог его убедить в том, что он сам себя обманывает... Через какое–то время он звонит: «Дом сгорел!». Конечно, мы выплатили эти \$20 тыс., но этих денег было недостаточно для постройки нового коттеджа. Теперь он страхует все... Другой мой близкий приятель, тоже после долгих уговоров, согласился застраховать свою машину и подарил мне статуэтку – грузина с протянутой рукой. «Собрали–таки, – говорит, – с меня денег...». Через некоторое время, приходит с табличкой к этой статуэтке «Да не оскудеет рука Росгосстраха!»... Он разбил машину вдребезги.

– А когда Вы сами застраховались впервые в жизни? Мы не будем считать обязательное страхование в советское время.

– Десять лет назад я начал заниматься страхованием и тогда впервые застраховался. Я же тоже советский человек. С другой стороны, когда у человека появляется то, что нужно защитить и что жалко потерять, тогда он и задумывается над этим.

– Конечно, Вы боитесь в своей компании?

– Естественно, да – в Росгосстрахе.

БЕСЕДОВАЛА МАРИНА ГОЛОВОКА

ZURICH Страховая Компания "Цюрих-Русь"
"Zurich Insurance Company (Russia) Ltd."

Входит в группу «Zurich Financial Services»
130 лет работы на мировом страховом рынке,
более 10 лет работы в России.

- Все виды страхования
- Гарантии стабильности
- Надежность и качество

192 007, Санкт-Петербург, Тамбовская ул., 12
Тел.: (812) 325 38 59, факс: (812) 325 38 56,
E-mail: petersburg@zurich.ru

Лиц. №4120 Д Минфин РФ от 02.04.2004

329-93-39

Серебряный ВЕК Все виды услуг для юридических лиц

- ◆ НЕДВИЖИМОСТЬ
- ◆ СТРОИТЕЛЬСТВО
- ◆ АРБИТРАЖ
- ◆ СУД

А также любые услуги физическим лицам

Санкт-Петербург, Невский пр., д. 120

Надежная гарантия от «Русского мира»

Несмотря на то, что новых жилых домов в Петербурге с каждым днем становится все больше, люди сегодня, по-прежнему, испытывают большие трудности с приобретением квартир. Спрос превышает предложение, поэтому и цены на жилье сегодня очень высоки. И, увы, прогнозы, касающиеся ценовой политики в этой сфере, отнюдь не самые оптимистичные. Многим попросту не угнаться за неуклонным ростом цен. Однако безвыходных положений не бывает. Участие в долевом строительстве – один из возможных способов осуществить мечту. Дело это очень серьезное, и проигрывать нельзя. Тут и нужно позаботиться о надежной защите... Что делать? Пожалуй, единственный эффективный выход – застраховаться! Клиенты страховой компании «Русский мир» абсолютно уверены в том, что проигравшими они не станут.

Для незастрахованных дольщиков непредвиденные случаи могут обернуться большими материальными потерями, потому что вложенные средства вернуть будет практически невозможно. И каждый должен помнить о том, что участие в долевом строительстве всегда сопровождается различными рисками: мошенничество, «двойные продажи», преступная халатность должностных лиц, и это лишь малая часть того, что можно предположить.

Непредвиденные обстоятельства

Случаи при страховании инвестиций участников долевого строительства – это неполучение в собственность жилого помещения либо невозврат компаньонам вложенных в строительство денежных средств. А происходят они в результате нескольких причин. Специалист страховой компании «Русский мир» Евгений Ярыгин считает, что особенно остерегаться следует банкротства и «двойных продаж». Незастрахованные инвесторы долго и безнадежно будут искать правды, в то время как «Русский мир» обязательно выплатит своим клиентам должную сумму.

Распространенной причиной рисков являются и срывы сроков сдачи в эксплуатацию объектов инвестирования, и это не всегда зависит от застройщиков.

К страховому случаю относятся и разного рода аварии, произошедшие в результате ошибок в проектировании или строительстве. Не так давно в Петербурге среди бела дня не-

ожиданно обрушился лестничный пролет с девятого по второй этаж в доме на углу проспекта Ветеранов и улицы Генерала Симоняна. Страховая компания «Русский мир» не может предотвратить подобные случаи, но защитит вас и возместит ущерб – безусловно.

Полное доверие без страховки?

Многих желающих приобрести жилье от участия в долевом строительстве отталкивают главным образом обман и мошенничество. Есть дольщики, которые пострадали от так называемых «двойных продаж». «В этом случае в выгодном положении остается тот, кто заключает договор с продавцом раньше, – говорит Евгений Ярыгин. – Он может выиграть в суде. Проконтролировать этот процесс очень трудно: договоры, подписанные двумя сторонами, могут вечно лежать в сейфе, и доступ к таким документам весьма сложен!» По мнению страховщика, «двойные продажи» – одно из самых опасных обстоятельств, от которых защититься можно только оформив страховку.

Специалисты компании «Русский мир» хорошо знакомы с подобными действиями некоторых строительных организаций. Ведь для заключения договора с дольщиками опытные страховщики проводят анализ строящегося объекта и проверку строительной фирмы. И если деятельность фирмы вызывает сомнения, страховая компания не берет на себя столь опасную ответственность. Безусловно, это должно насторожить и клиента, который так же может вовремя вернуть свои средства.

Кроме того, известны случаи, когда организации пытались продать квартиры или построить дома без разрешительной документации. Страховщики «Русского мира» привели множество печальных примеров, связанных с этим. Никто из нас не может предугадать, что произойдет со строящимся домом и с самим строительным предприятием. Вкладывая инвестиции в долевое строительство, человек оказывает полное доверие застройщикам.

И все мечты и надежды могут рухнуть в одночасье...

Уверенность в подарок

Компания «Русский мир» всегда готова обеспечить защиту вашего жилья, уверенность в завтрашнем дне, предоставив возможность воспользоваться различными программами страхования. Так, помимо страхования инвестиций при долевом строительстве, вы можете обезопасить себя от риска утраты права собственности на имущество. В случае если сделка по приобретению недвижимости признается недействительной, наличие у вас полиса страхования права собственности (титального страхования) обеспечивает получение страхового возмещения в размере страховой суммы. Срок страхования от одного года до 10 лет. Независимо от того, когда будет принято решение суда, компания несет ответственность перед своим клиентом при условии, если исковое требование подано в период действия договора страхования.

Наиболее распространены случаи при страховании от огня и других опасностей: гибель, утрата или повреждение объектов недвижимости в любой момент могут произойти в результате самых непредвиденных ситуаций.

Пока незастрахованные дольщики будут пребывать в поисках утраченного, «Русский мир» возместит ущерб своим клиентам. Главное – выбрать надежного страховщика и вовремя застраховаться!

Лиц. МФ РФ №3425 Д от 04.07.01


РУССКИЙ МИР
СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ

ОАО СК «Русский мир»
г. Санкт-Петербург,
ул. Рентгена, д. 7
Тел.: 324-69-69
Факс: 324-69-70



РОСГОССТРАХ ПРЕДЛАГАЕТ ШИРОКИЙ СПЕКТР УСЛУГ ПО СТРАХОВАНИЮ РИСКОВ В СФЕРЕ СТРОИТЕЛЬСТВА

Страхование финансовых рисков участников долевого строительства

Страхование строительно-монтажных рисков

Страхование профессиональной и гражданской ответственности строителей

Страхование права собственности по объектам недвижимости (титальное страхование)

Под крылом сильной компании

Горячая линия 103-07-70

Зоны спроса на рынке жилья Санкт-Петербурга. Калининский район

Продолжение.

Начало – в №№ 98, 100, 102, 104, 106, 108, 112

Структура застройки в Калининском районе довольно разнообразна. Характерно, что здесь присутствуют практически все перечисленные нашей классификацией зоны спроса, кроме первой. Некоторые из этих зон занимают совсем небольшие территории, например 6-я и 2-я зоны.

Так называемая 6-я зона спроса представляет собой зону контраста, в которой сочетается дух исторической застройки и ветхость старого жилья, удобное расположение в соседстве с центром города и плохая экология ввиду близости промышленных предприятий. В Калининском районе эта зона расположена на участке вокруг станции метро «Площадь Ленина», вдоль улиц Комсомола и Михайлова. Те немногие дома, которые можно здесь увидеть – сплошь старые здания дореволюционной постройки. Отсюда и обилие в районе коммунальных квартир, и повсеместная ветхость жилья, и изношенные инженерные сети. Все это в значительной мере понижает спрос на квартиры в этих микрорайонах.

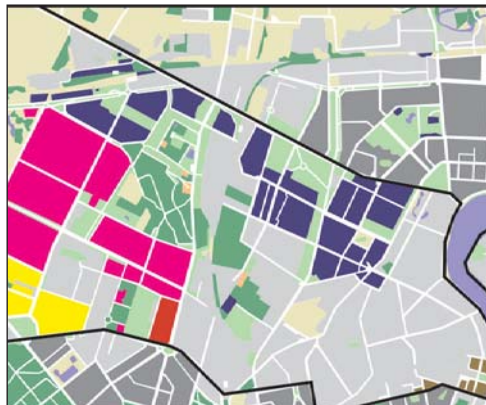
2-я зона спроса – фешенебельный район массовой застройки – находится в районе площади Мужества. На западной административной границе эта зона переходит в соответствующую зону Выборгского района, подробно описанную в одном из прошлых обзоров. Большой потребительский интерес к жилью рядом с площадью Мужества объясняется целым рядом преимуществ этого места: это и развитая инфраструктура, и хорошая транспортная доступность, и большая концентрация зелени.

Наиболее ярко в Калининском районе представлена 3-я зона, занимающая довольно большую его территорию. В нее входит участок района около станции метро «Политехническая», между Тихорецким проспектом, Северным проспектом и улицей Академика Константинова. Самым большим преимуществом этого места является его соседство с крупнейшим городским парком Сосновка, а также поймой Муриноского ручья. Эти особенности места настолько привлекают горожан, что практически перекрывают даже такой серьезный недостаток, как разрыв ветки метро. Кроме того, район благоустроен, в нем действует множество магазинов, служб сервиса, предприятий социально-бытового назначения. Территории кварталов густо засажены зеленью.

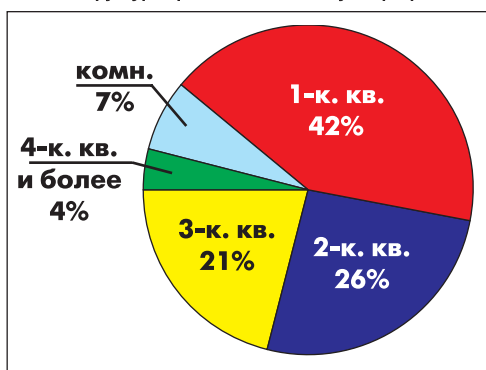
Застройка третьей зоны в районе Муриноского ручья преимущественно состоит из старых панельных домов 504-й серии. Кое-где можно встретить единичные дома 137-й серии, а также индивидуальные объекты. Южнее в поле зрения попадают кирпичные хрущевки.

Социальный состав населения 3-й зоны имеет определенную неоднородность, но в целом довольно благоприятен.

Жилье в этом районе пользуется высоким спросом как на вторичном, так и на первичном рынке. В



Структура предложения по типу квартир

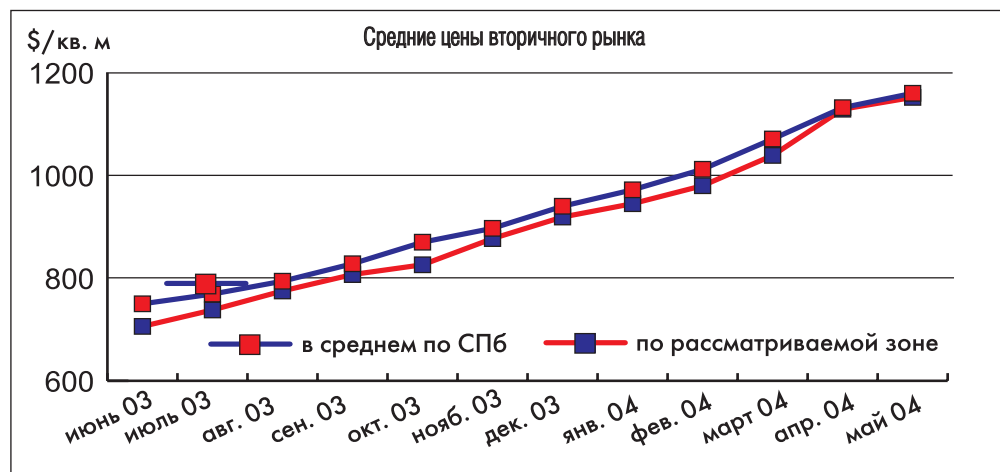
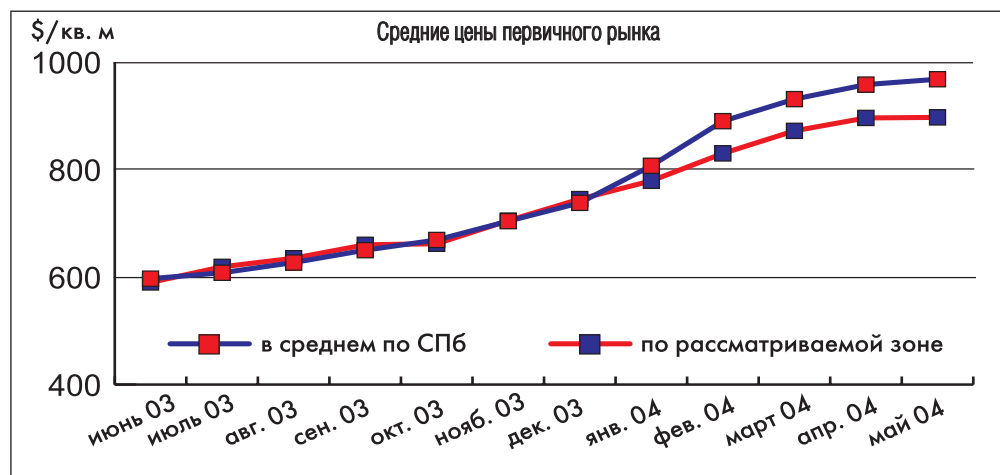


настоящее время здесь ведется новое строительство современных комфортабельных домов из кирпича и монолита. Характерно, что в этой зоне существует довольно большое количество однокомнатных квартир, в то время как четырехкомнатные встречаются крайне редко.

Как показывают графики, средняя цена на вторичном рынке в 3-й зоне практически совпадает со среднерыночной. Что касается первичного рынка, в последние месяцы темпы увеличения стоимости жилья в строящихся домах несколько отстали от средних по городу. Объясняется это тем, что большинство объектов в районе находятся на завершающей стадии строительства. В предложении остается лишь небольшое количество многокомнатных квартир, которые практически не растут в цене.

Продолжение следует

ОБЗОР ПОДГОТОВЛЕН
КОРПОРАЦИЕЙ «ПЕТЕРБУРГСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»



№24-226 от 2004-06-03

Председателю Правительства РФ Фрадкову М.Е.

Уважаемый Михаил Ефимович!

Общественность Санкт-Петербурга и Ленинградской области выражает обеспокоенность намерениями Правительства РФ отменить государственное лицензирование инженерных изысканий, проектирования и строительства зданий и сооружений.

Очевидно, что возведение объектов недвижимости является сложным и ответственным процессом, требующим высокого профессионализма как на стадии подготовки (изысканий, проектирования), так и при строительстве зданий и сооружений. Непрофессионализм в этих областях деятельности слишком дорого обходится обществу и угрожает безопасности и жизни людей. Примеры тому общеизвестны. Крайне опасно появление на рынке компаний, которые в погоне за быстрым получением прибыли будут пренебрегать элементарными правилами и нормами строительства.

Для усиления контроля за лицензированием в Санкт-Петербурге эффективно работает экспертная комиссия, включающая и представителей бизнес-сообщества, состав и регламент которой утверждены губернатором города и бывшим Госстроем РФ. Комиссия рассматривает как вопросы выдачи лицензий, так и их приостановления для недобросовестных компаний.

Мы считаем, что необходимо не только сохранить систему государственного лицензирования субъектов инвестиционно-строительной деятельности, но и усилить права и обязанности органов лицензирования, общественный контроль за их работой. Этим будут минимизированы риски кредитных, риэлтерских и других организаций и, что особенно важно, горожан и других пользователей объектов недвижимости.

Нам известно, что уже более двух лет обсуждается вопрос о передаче части функций государства, в том числе и лицензирования, общественным бизнес-сообществам. Все это возможно осуществить в дальнейшем, когда будет принят соответствующий закон о саморегулируемых организациях и созданы экономические и правовые основы такой деятельности. Но пока этого нет, нельзя отменять лицензирование государственными органами.

В Санкт-Петербурге работает Совет Ассоциаций и Союзов инвестиционного и градостроительного комплекса Санкт-Петербурга и Ленинградской области, объединяющий сотни строительных, проектных, риэлтерских, кредитных и других организаций. От имени этих компаний и, уверенны, жителей нашего региона, просим Вас учесть наше мнение при принятии решения по лицензированию инженерно-изыскательской, проектной и строительной деятельности.

С уважением,

Президент Санкт-Петербургского Союза строительных компаний В.М. Гольман

Президент Ассоциации банков Северо-Запада В.В. Джикевич

Исполнительный директор ССО Ленобласти «ЛенОблСтройСоюз» О.Н. Алимтиев

Президент РТОО Союза архитекторов России В.В. Попов

Президент Ассоциации риэлтеров Санкт-Петербурга С.П. Сосновский

Председатель Ассоциации Ленпромстрой А.Г. Скворцов

Председатель правления Ленинградской ассоциации проектных организаций В.С. Морозов

Председатель Территориального профсоюза работников строительства Г.И. Пара

Губернатору Санкт-Петербурга
В.И. Матвиенко

Уважаемая Валентина Ивановна!

Заканчивается срок действия Генерального плана развития Санкт-Петербурга, утвержденного в 1987 году. Очевидно сейчас уже разрабатывается новый Генеральный план. По опубликованным данным планируется построить 130 млн кв. метров недвижимости. Кроме того, предполагается реконструировать приблизительно 25 млн кв. метров промышленных площадок и добавить к городской недвижимости еще 25-30 млн кв. метров за счет развития инженерной инфраструктуры. Нарастивание объемов строительства разумно, как утверждают специалисты, лишь в сочетании с санацией городских зданий, сооружений и территорий, т.е. немалое внимание придется уделить проблеме реконструкции старого жилого фонда и его ремонту.

Планируя решение грандиозных строительных задач, мы не имеем права забывать о целом ряде трагедий, имевших место в Москве и в Петербурге. Мы должны помнить, что в городе, построенном на болоте, очень коварные грунты и что реальную угрозу обрушения зданий составляет не столько неправильная их эксплуатация, сколько изначальные проектные ошибки и, в первую очередь, отсутствие должных геодезических изысканий на данном пятне застройки. Специалисты неоднократно выступали в петербургской прессе по вопросу о необходимости мониторинга (по крайней мере, ежегодного) зданий, как жилых, так и социально-культурного назначения.

Таким образом, для успешной реализации всех компонентов нового Генерального плана развития города на Неве необходимой составляющей являются выполненные по современным требованиям и на современном оборудовании геодезические изыскания и мониторинг на всех этапах строительства и последующей эксплуатации зданий и различного рода инженерных сооружений. В свою очередь, для этого необходимо решение нескольких задач. Перечислим некоторые, наиболее важные из них:

- подготовка квалифицированных кадров;
- применение современных передовых технических средств и технологий ведения работ по изысканиям и мониторингу;
- организация государственного контроля уровня квалификации и технической оснащенности фирм, выполняющих изыскания и мониторинг.

В настоящее время специализированные и высшие учебные заведения города Санкт-Петербурга, например такие как Государственный архитектурно-строительный университет, Горный университет, Университет путей сообщения и др., имеют профильные кафедры и специальности и осуществляют подготовку необходимых для города специалистов.

Что касается использования современных передовых технических средств и технологий, то сегодня многие работы по изысканиям, по земельному кадастру, по контролю геометрических параметров зданий и инженерных сооружений ведутся на низком техническом и профессиональном уровне, без использования современного оборудования, хотя в городе уже достаточно необходимой техники.

Мы предлагаем: повысить значимость органов государственного контроля, уровня квалификации и технической оснащенности фирм, выполняющих изыскания и мониторинг, обязать всех участников строительного рынка повысить квалификацию своих специалистов, укомплектовать строительные фирмы современными техническими средствами. И готовы способствовать этим процессам.

Генеральный директор

ЗАО «Геодезические приборы», канд. тех. наук В.И. Глейзер

С чего начинаются домки

С петровских времен строители нашего города постоянно «ломали голову» над тем, как же на этом болоте можно построить надежные, качественные и долговечные здания. На протяжении столетий разрабатывались и внедрялись всевозможные технологии. Одни оправдывали себя, другие нет. В результате, в современном строительстве от старых технологий сохранились лишь сваи и гидроизоляционная подушка.

Без сомнения, строительство дома – серьезный шаг, более того, это определенный жизненный этап, вступая в который хорошо бы обладать не только твердой материальной базой, но и определенным запасом знаний. Если опустить стадию рытья котлована, не предполагающую, что там говорить, особого полета фантазии, то дальнейшие действия представляют собой процесс исключительно творческий.

Дом, как известно, начинается с фундамента. Именно от него в огромной степени будет зависеть в дальнейшем качество самого здания: стены без трещин и перекосов, плотно закрывающиеся двери и окна, ровный пол и, наконец, не съезжающая набок крыша. Словом, в будущем практически все неполадки в строении можно смело связывать с фундаментом: с неправильным выбором или некачественной его закладкой.

Пожалуй, ни одна стадия строительства не привлекает к себе такого пристального внимания специалистов, как фундамент. Это неудивительно. К примеру, стоимость фундамента для одноэтажного каменного дома достигает 15–20 процентов от полной цены здания. Для деревянного дома среднего размера затраты на фундамент могут достигать \$4–5 тыс. И если неудачно приобретенную дверь можно легко заменить, покосившуюся стену стянуть или, на худой конец, подпереть, то реанимировать плохой фундамент будет дешево и непросто. Наверное, поэтому именно устройству фундаментов посвящены многочисленные тома технической литературы.

С думой о грунте

Именно фундаменты становятся предметом постоянного усовершенствования и неистощаемым источником открытия все новых тонкостей. Помимо традиционной классификации видов фундаментов специалисты сходятся во мнении, что начинать закладку любого дома необходимо с определения состояния и свойств грунтов, на которых он будет построен.

Грунты оцениваются по прочности, по устойчивости на сдвиг, по опасности оползания, просадке и, наконец, «пучению» при промерзании. Грамотная оценка делается на основании данных, полученных в результате

геологических исследований. При отсутствии таковых на участке застройщик следует вырыть шурф или пробурить скважину. Кроме того, необходимо определить глубину промерзания почвы и уровень грунтовых вод. Идеальное условие для будущего фундамента, это когда глубина промерзания меньше глубины грунтовых вод. В противном случае при сложившихся определенных образом атмосферных условиях вас неизбежно постигнет «вспучивание» или «вздутие» грунта. Но самое противное во всей этой ситуации то, что «вспучивание» никогда не бывает равномерным, а потому подъем грунта в разных местах фундамента будет неодинаковым. В итоге и происходит перекося фундамента со всеми вытекающими отсюда последствиями. Выходов из сложившегося положения два: выбрать максимально надежный фундамент или провести предварительные работы по осушению местности, прокладке дренажных канав и т. д.

Сам фундамент традиционно выполняется из бетона, реже – из бетона в сочетании с кирпичной кладкой или кладкой из камня. Бетон остается основным материалом, поскольку обладает необходимой прочностью, плотностью, морозостойкостью, водонепроницаемостью, стойкостью к агрессивной среде и т. п. В любом случае, вид фундамента выбирается исходя из величины нагрузок и чувствительности дома к неравномерным перемещениям основания, качества грунта и опасности морозного «пучения», а также применяемых конструкций и материалов. По способу опирания на грунт фундаменты подразделяются на: ленточные, столбчатые (или свайные) и плитные.

На ленточке

Ленточные фундаменты имеют одинаковую форму поперечного сечения по всему периметру стен здания. Их целесообразно возводить под тяжелые (каменные, бетонные или кирпичные) массивные постройки, при устройстве подвалов и цокольных этажей. Ленточные фундаменты бывают как монолитными, так и сборными. В пучинистых и глубоко промерзающих грунтах ленточные фундаменты технически трудно выполнимы и экономически не оправданы, поэтому применяются довольно редко.



Следующий вид – столбчатые (или свайные) фундаменты. Это наиболее распространенный и дешевый (по сравнению с ленточными – в полтора-два раза) вариант для легкого здания. Столбчатые фундаменты подводят под дома с деревянными, каркасными или щитовыми стенами. Основным элементом такого фундамента является столб или свая. Столб может быть деревянным, каменным, кирпичным, бетонным или железобетонным. Это может быть и асбестовая труба, залитая бетонной смесью. Здесь имеет значение предполагаемый срок, на который возводится здание. Если столб деревянный, то такое строение рассчитано в среднем на 10 лет.

Плитные фундаменты чаще всего сооружаются на тяжелых пучинистых и просадочных грунтах и представляют собой монолитную железобетонную плиту, выполненную под всю плоскость здания. Поскольку плитные фундаменты замечательным образом выравнивают все возможные перемещения грунта, они получили также название плавающих. Возведение подобных фундаментов целесообразно при строительстве на нерав-

номерных и сильно сжимаемых грунтах, например на насыпных. Практикуются такие фундаменты, в основном, в малоэтажном строительстве при небольшой и простой форме строения. Дело в том, что устройство плитного фундамента связано с довольно большим расходом материалов – бетона и металла – и может быть целесообразно, когда не требуется устройство высокого цоколя, а сама плита может быть использована в качестве пола, скажем, гаража или бани. Однако для элитного строительства чаще устраивают фундаменты в виде ребристых плит или армированных перекрестных лент.

Иждивения не жалеть!

Строительство фундамента – дело крайне серьезное. Помимо внешних проявлений плохого фундамента (общего несоответствия строения горизонтальной и вертикальной осям, возможных трещин, перекосов и т. д.) существует ряд обстоятельств, способных испортить существование в только что отстроенном доме. Ведь кроме всего прочего, правильно заложенный фундамент защищает ваш дом от

МНЕНИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ

Регина Дашко, профессор кафедры гидрогеологии и инженерной геологии Санкт-Петербургского государственного горного института:

– Осадки свайных зданий повсюду превышают норматив. Главная причина «эволюции» петербургских домов – это катастрофическое состояние канализационных систем. Слабые грунты, на которых построен наш город, при воздействии канализационных стоков переходят в категорию слабейших. В этом случае авария неминуема. К тому же, главная опасность наших грунтов не в том, что они «слабые», а в том, что они неравномерно деформирующиеся. Например, на Наличной улице в одном и том же блочном доме одна секция получает осадку в 54 сантиметра, а другая – в два раза больше! В данный момент мы переведены в пятибалльную систему сейсмической опасности. Но это, скорее всего, просто предупреждение строителям: используйте качественные материалы, и не стоит пугать людей опасностью землетрясения, хотя этот вопрос требует особого изучения. Настоящего научного мониторинга сейсмичности в Петербурге до сих пор нет

Владимир Улицкий, научный руководитель ЗАО «Геореконструкция»:

– Сильное наводнение может просто вынести грунт из-под фундамента. И дело даже не в длительности подъема невольной воды, а в скорости течения. Если вода поднимается резко, то возможно обрушение некоторых домов за считанные минуты.

Дмитрий Заренков, генеральный директор ЗАО ССМО «ЛенСпецСМУ»:

– Мне кажется, все же стоит обратить внимание на мнение ученых Санкт-Петербурга, которые считают, что сейсмическую опасность Северной столицы необходимо повысить до шести-семи баллов, а с учетом грунтовых условий и выше. Сегодня же строительство жилья осуществляется абсолютно без анти-

сейсмических мероприятий. сырости, а подвал или цокольный этаж от грунтовых вод. Всего лишь маленький промах, крошечный просчет, и вот уже приход каждой весны будет символизировать собой начало дружной работы по вычерпыванию воды из подвала с последующим его осушением. Безусловно, физические упражнения полезны. Однако в данном случае столь незатейливое действие с ковшом или иным предметом хозяйственной утвари, наверняка, очень скоро утомит вас своей монотонностью, а главное, бесполезностью: снега у нас много, и весной он, как известно, тает. Еще в «Урочном Положении», своеобразном строительном нормативном документе петровского времени, было записано: «На устройство подвала (т.е. фундамента – прим. ред.) ни средств, ни иждивения жалеть не должно». Золотые слова!

ИГОРЬ МОКЕРОВ

Для производства щебня было приобретено оборудование финской компании Metso Minerals. Гранитный щебень мелких фракций получают из более крупного. В результате переработки материал, кроме всего прочего, принимает более правильную, кубовидную форму. Основными потребителями такого щебня являются бетонные и асфальтобетонные заводы.

Мощность дробильно-сортировочного комплекса составляет не менее 110 тонн в час, или 500 тыс. куб. метров щебня в год. Комплекс позволяет производить щебень повышенной кубовидности любых фракций по требованию потребителей.

Группа в кубе

Предприятие Группы ЛСР ОАО «Рудас» ввело в эксплуатацию установку по производству кубовидного щебня мелких фракций, пользующегося большим спросом в современном строительстве. Инвестиции в проект составили \$1,5 млн.

Производственная площадка компании «Рудас» расположена в Невском грузовом районе Санкт-Петербургского речного порта. Для организации производственной площадки были проведены дренажные работы (осушено болото на площади

3,5 тыс. кв. метров), подведена железнодорожная ветка длиной свыше 400 метров. В качестве сырья используется крупный щебень производства ОАО «Гранит-Кузнечное».

Кубовидный щебень в Петербурге производит не только ЛСР.

ПАВЕЛ НИКИФОРОВ

СПРАВКА

ОАО «Гранит-Кузнечное» в 2002 году произвело 2,5 млн куб. метров щебня, что охватывает порядка 15–20 рынка Москвы и половину рынка Санкт-Петербурга. При этом, около 60 процентов петербургской части потребляют компании, входящие в Группу ЛСР. Производственную базу ОАО «Гранит-Кузнечное» составляют щебеночные карьеры «Кузнечное» и «Ровное», а также три дробильно-сортировочных завода.

Пражская весна

Завершившаяся 31 мая в Праге XIII Европейская конференция EuroGeo стала смотром мировых достижений в области механики и методов испытания грунтов, оснований, фундаментов, земляных сооружений. Одновременно с конференцией прошла выставка, призванная, по возможности, дать наиболее полное представление о последних поисках и находках авторитетных специализированных строительных фирм.

В центре внимания на конференции в Праге оказались вопросы, связанные с созданием искусственных оснований, в т. ч. технологии их устройства, методы расчета и испытаний в натуральных условиях, применяемая для этого лабораторная техника.

Большое внимание при создании экспозиции было уделено самому популярному нововведению последнего времени в области свайно-анкерных конструкций – инъекционным анкерным сваям. Эта технология активно применяется в ряде стран. Например, в Германии, где ее используют такие известные фирмы, как Friedrich Ischebeck и Thyssen/Krupp. На стенде фирмы Friedrich Ischebeck можно было увидеть популярный во всем мире инъекционный анкер Titan. Он служит основой для самых разных инъекционных конструкций: нагельных и анкерных, а также только свайных, корневидных и свай с уширенной пятой.

Сразу несколько оригинальных запатентованных разработок для погружения обычных готовых свай и шпунта продемонстрировала финская фирма Unisto OY, отмеченная в 2001 году престижной премией в области создания и производства строительных машин. Фирменные кововые захваты Movaх к оборудованию для вибропогружения и ударной забивки свай отличаются компактностью, надежностью и универсальностью. Захват позволяет самостоятельно, без участия стропальщика, взять сваю, поднять ее, перенести в нужное место, поставить в вертикальное положение и погрузить. Обычно для такой работы нужны экскаватор, кран,

вибропогружатель, погрузчик для транспортировки свай и пяти-шести рабочих. С применением Movaх достаточно экскаватора и двух рабочих.

Для обнаружения деформаций в скальных основаниях или массивных бетонных сооружениях, например, фундаментах или плотинах, в Высшей технической школе Цюриха разработан высокоточный скользящий микрометр. На выставке этот прибор представляла швейцарская фирма Solexperts. Микрометр позволяет с большой точностью определять удлинения, возникшие вдоль оси скважины в теле сооружения.

Приборы для полевых исследований грунтов, представила голландская фирма Fugro. Серия этих приборов предназначена для осуществления полевых испытаний оснований, но уже не искусственных, а естественных. В качестве базового прибора принят пенетрометр для статического зондирования грунтовой толщи. Прибор позволяет достаточно надежно отбивать границы между слоями песчаных, пылеватых, глинистых и органических грунтов. На базе пенетрометра, оснащенного специальными датчиками, компании Fugro удалось создать уникальный прибор, позволяющий обнаруживать некоторые распространенные виды химического загрязнения грунта. Так первоначальный вариант превратился в своеобразную подземную лабораторию, предоставляющую данные, немалые раньше без проведения бурения. Для регистрации в почве нефтяных отходов в пенетрометр встраивают флуоресцирующий зонд ROST-

LIF, признанный даже в США. Принцип его работы основан на инициированной лазером флуоресценции углеводородов, из которых состоят нефтепродукты. Находясь в грунте в непосредственной близости к зонду, ароматические углеводороды начинают флуоресцировать под действием лазерного луча, передаваемого из источника по стекловолоконному кабелю в зонд. Возникает излучение, которое регистрируется специальной аппаратурой, проводящей его спектральный анализ. Путем сопоставления полученных спектров с имеющимися образцами можно надежно выделить вид нефтепродукта: бензин, керосин, дизель, нефть и т. д. Проводимое параллельно статическое зондирование грунта дает возможность уточнить границы зон загрязнения и провести картирование толщ. Для контроля содержания в грунте легкоиспаряющихся химических продуктов – толуола, ксилола и др. – в конструкцию пенетрометра вводят MIP-зонд с поверхностью из мембраны с гидрофобным покрытием, которое предотвращает проникновение воды, но не препятствует газам.

Небольшую локальную революцию в грунтоведении попыталась совершить немецкая фирма Wille Geotechnik, занимающаяся приборами для лабораторных испытаний грунтов. Она создала прибор для автоматического определения границы раскатывания грунта. Граница раскатывания является важнейшей классификационной характеристикой глинистого грунта. Однако до сих пор во всех странах она определяется одним и тем же первобытным методом – раскатыванием грунта пальцем на ладони в шнур диаметром 3 миллиметра. Фирма решила модернизировать этот чрезвычайно трудоемкий метод, сконструировав автоматический прибор LZ 2200. Прибор представляет собой три вращающихся стальных валика, между которыми проба грунта может быть раскатана в шнур или в короткие отрезки. Прибор прост в работе и не требует для обслуживания квалифицированного персонала. С его применением определение границы раскатывания превращается в несложное и недорогое испытание, которое в состоянии выполнить любая грунтоведческая лаборатория.

СВАЙНЫЕ ИСТОРИИ

На чем стоим?

Фундаменты начали возводить еще в глубокой древности. Среди фундаментов большое место занимали свайные постройки, которые устраивались в устьях рек и предназначались для защиты от зверей и врагов. В дальнейшем назначение свай изменилось, однако они широко применялись. Сооружения, построенные на хороших основаниях, отличаются большой долговечностью, и некоторые из них сохранились до наших дней. В качестве примера можно привести пирамиду Хеопса: вес ее около 6 млн тонн, нагрузка на основание в среднем – 12 кг на кв. сантиметр. Уже в глубокой древности были созданы труды по фундаментостроению, которые вполне могут служить пособиями и для современных строителей. Так, римский инженер Витрувий в первом веке до н.э. написал весьма серьезный и объемный «Трактат по практическому возведению фундаментов». Однако все данные древних архитекторов были основаны только на основании предыдущего опыта возведения фундаментов, и не было никаких теоретических основ расчета фундамента и оснований. Первые теоретические разработки науки фундаментостроения появились в XVIII веке. В 1773 году французский ученый Кулон дал теорию расчета сопротивления грунтов сдвигу, а также формулу для расчета давления грунта на подпорную стенку. В 1841 году другой француз – Трижо – предложил способ возведения кессонных фундаментов. В XIX веке был создан железобетон, который и стал основным материалом, используемым при возведении фундаментов. В 1809 году было открыто явление электроосмоса, которое заключается в том, что частицы воды движутся в направлении отрицательного заряда. В дальнейшем это явление нашло большое практическое применение в основаниях для разработки котлованов в водонасыщенных грунтах. В 1899 году русский ученый Страус предложил набивные сваи, которые устраиваются в пробуренных скважинах. Он же, позднее, предложил опускать в скважины арматуру, и затем заливать их бетоном. Первый научный труд «Основания и фундаменты», в котором были приведены все известные положения, был написан в 1869 году. Много сделано для развития науки об основаниях и фундаментах после Октябрьской революции: в 1929 году был образован сектор оснований и фундаментов, который был преобразован во Всероссийский Научно-исследовательский Институт оснований и фундаментов.

Город на сваях

Почти 2000 лет назад один из самых просвещенных римлян того времени Плиний Старший спросил, прибыв на то место, где сейчас находятся сегодняшние Нидерланды: «Разве можно здесь жить?». Сами голландцы говорят: «Бог создал землю, а мы – Нидерланды». И действительно, этот народ отвоевал у моря примерно половину территории своей страны. На отвоеванной у воды суши возведена в 1275 году и голландская столица – город Амстердам. Для этого трудолюбивыми фламандцами в почву под фундамент города было забито около пяти млн еловых свай. Вплоть до XVI века город застраивался деревянными домами на сваях, поскольку плотные слои почвы залегают на глубине более 12 метров. Такой метод строительства дал в свое время повод Эразму Роттердамскому назвать Амстердам «единственным в мире городом, в котором люди живут на деревьях». Если бы была возможность просветить почву, на которой стоит Амстердам, можно было бы увидеть миллионы свай. Только под Королевским дворцом, построенном в 1665 году Якобом ван Кампеном на центральной площади города Дам, их насчитывается более 130 тыс. Город и сейчас строится подобным образом, только вместо деревянных столбов используются бетонные.

«СУ-308» Филиал №1 работает комплексно

Успешное возведение и дальнейшая эксплуатация объекта во многом зависит от того, насколько качественно были выполнены работы по устройству фундамента. Известно, что чем больше различных субподрядных организаций работает на строительной площадке, тем сложнее осуществлять контроль над качеством работ, и больше времени тратится на согласование действий, что как следствие приводит к дополнительным затратам. ОАО «СУ-308» Филиал №1, входящее в крупное объединение «СУ-308», самостоятельно выполняет все строительные-монтажные работы на нулевом цикле «под ключ».

Некоторые строительные компании предпочитают привлекать сразу несколько субподрядных организаций на работы по нулевому циклу: одна фирма занимается подготовкой площадки под строительство и устройством котлована, другая выполняет погружение свай, а следующая производит возведение ростверков. Тем не менее, в этом направлении уже наблюдается позитивный сдвиг: прогрессивные строители постепенно приходят к пониманию того, что выгоднее поручать выполнение всего нулевого цикла одной организации, а не разбивать между несколькими. ОАО «СУ-308» Филиал №1 работает комплексно: специалисты компании выполняют работы по подготовке пятна под строительство (демонтаж и планировка территории), земляные работы любой сложности и объемов, устройство свайных фундаментов, бетонные работы, благоустройство территории, и другие виды строительных работ. Компания может приступить к работе на любом этапе нулевого цикла, также как и передать объект другой субподрядной организации.

Еще одно направление деятельности «СУ-308» Филиал №1 – аренда техники. В распоряжении компании большой парк специализированных строительных машин российского и зарубежного производства: бульдозеры, экс-

каваторы, ковшовые погрузчики, самосвалы, автопоезда, башенные краны. Гордость компании – монтажные краны «КАТО» грузоподъемностью до 50 тонн на автомобильном и пневмоколесном ходу. Эти машины маневреннее и экономически выгоднее башенных кранов при проведении строительных работ в центре города, а также при строительстве средней этажности (до девяти этажей). В компании большое внимание уделяется постоянному обновлению парка строительной техники. В компании понимают, что использование современной техники и внедрение передовых технологий необходимы для динамичного развития предприятия.

ОАО «СУ-308» Филиал №1 – одно из крупнейших предприятий объединения ОАО «СУ-308», организованного в 1939 году как одно из подразделений треста «Севзаптрансстрой», а в начале 90-х годов ставшего самостоятельным предприятием. У компании славная история и весомый строительный опыт. Прокладка тысяч километров железнодорожных линий, восстановление промышленных, гражданских, транспортных объектов, разрушенных войной, участие в широкомасштабном жилищном строительстве 60-х. Именно в 60-х коллектив «СУ-308» начал активно осваивать новые строительные техно-



СУ-308
ФИЛИАЛ

СТРОИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ

ВЫПОЛНЕНИЕ ФУНКЦИЙ ГЕНПОДРЯДЧИКА. ДЕМОНТАЖ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ. ЗЕМЛЯНЫЕ РАБОТЫ. УСТРОЙСТВО СВАЙНЫХ ФУНДАМЕНТОВ. БЕТОННЫЕ РАБОТЫ. АРЕНДА СТРОИТЕЛЬНОЙ ТЕХНИКИ.

Мы предлагаем в аренду широкий спектр строительной техники и достойное качество строительных работ.

ЦЕНЫ СНИЖЕНЫ НА АРЕНДУ ТЕХНИКИ ДО 25%!

Санкт-Петербург, Невельская ул., д.8
259-83-41 • 113-02-16
 E-mail: filial@umsu308.spb.ru

логии и оборудование, что впоследствии стало базой для динамичного сегодняшнего развития компании и ее подразделений. Высоким профессионализмом обусловлена востребованность СУ-308 в новых экономических условиях. Большой опыт возведения объектов самого разного назначения позволил предприятию в 90-е годы занять прочные позиции среди других участников строительного рынка в регионе: были возведены несколько многоквартирных жилых зданий, производственных корпусов, сервисных и торговых центров, например, Путиловский рынок, торговый комплекс «Балканский». Сдан в эксплуатацию один из крупнейших в технологическом плане объектов – терминал для хранения нефтепродуктов компании NESTE близ Ломоносова.

Специалисты «СУ-308» не раз доказали свое умение работать на сложных объектах. С ювелирной точностью пришлось действовать строителям при возведении современного центра досуга с подземным гаражом в исторической части Петербурга – на углу Невского и Суворовского проспектов – в условиях плотной окружающей застройки, при дефиците пространства, без применения башенного крана.

ОАО «СУ-308» Филиал №1 достойно продолжает традиции, заложенные головной компанией. Техникой, составляющей парк СУ, пользуются все крупнейшие строительные компании города. Сейчас ОАО «СУ-308» Филиал №1 осваивает функции генподрядчика, рассматривая это как закономерный этап развития компании.

Лиц. Д 360589 от 31.07.2003 Госкомстроя РФ

URSA FOAM – залог надежности и долговечности вашего фундамента

В последнее время публикуется много информации о необходимости теплоизоляции кровли, стен зданий и сооружений, но мало кто затрагивает вопрос о теплоизоляции фундамента. А ведь фундамент это основа основ вашего дома, который должен сохранять свои характеристики и показатели работоспособности долгие годы, то есть быть надежным, долговечным. Теплоизоляция фундамента – это одна из возможностей достижения данных задач. Как известно, теплотери через фундамент составляют около 15 процентов, и до недавнего времени вопрос теплоизоляции решался в нашей стране с помощью использования различных засыпок керамзитового гравия, шлаков, утеплителей из ячеистых бетонов. Сегодня компания URSA предлагает вам новый взгляд на решение этой проблемы.



С 2004 года компания URSA представляет на российском рынке теплоизоляционных материалов экструдированный пенополистирол URSA FOAM, имеющий все необходимые сертификаты и техническое свидетельство Госстроя России № ТС-07-0896-04. Материал обладает низкими коэффициентами теплопроводности и водопоглощения, высокими прочностными характеристиками.

Показатели теплопроводности URSA FOAM не снижаются даже в условиях эксплуатации во влажной среде, создавая нормальный температурно-влажностный режим. Закрытая пористость URSA FOAM и свойства поверхности гранул пенополистирола исключают капиллярные явления и обеспечивают минимальное водопоглощение даже в условиях гидростатического давления. URSA FOAM может эксплуатироваться при непосредственном контакте с грунтом и грунтовыми водами. Устойчивость плит URSA FOAM к циклическому перепаду температур обеспечивает высокую, до 500 циклов, морозостойкость. Материал может использоваться в конструкциях, подверженных частой смене температурных режимов при сохранении механических и теплоизоляционных свойств.

Несмотря на органическую природу сырья, материалы URSA FOAM обладают абсолютной устойчивостью к воздействию органических кислот, выделяющихся микроорганизмами. Поэтому материал может использоваться в конструкциях при непосредственном соприкосновении с грунтом и растительностью. Высокие деформационно-прочностные характеристики плит URSA FOAM позволяют воспринимать кратковременную распределенную нагрузку 500 кПа.

Материал сохраняет стабильные физико-механические свойства, форму и размеры не менее 50 лет.

Сочетание физико-механических свойств плит прекрасно подходит для предотвращения промерзания тела фундамента и грунта основания на пучинистых грунтах. Если взглянуть на карту России, то мы увидим, что около 80 процентов составляют пучинистые грунты. Вследствие чего, довольно остро стоит вопрос о предотвращении промерзания тела фундамента и грунта основания.

Что же происходит в зимний период с вашим фундаментом? Как распределяется температурное поле в грунте основания и фундаменте? Отрицательная температура проникает глубоко под фундамент, и на фундамент будут действовать не только касательные, но и нормальные силы морозного «пучения» грунта, что приводит к снижению долговечности и уровня надежности здания.

В Военном инженерно-техническом университете Санкт-Петербурга была разработана методика обоснования применения теплоизоляционных материалов с точки зрения эффективности, надежности и долговечности и создана экспериментальная установка. Теплопроводящая область представлена в виде конструкции фундамента мелкого заложения из железобетона, фрагмента наруж-

ной стены из кирпича, плиты из железобетона по грунту и участка прилегающей к зданию территории. В качестве утеплителя был использован жесткий и высокопрочный экструдированный пенополистирол URSA FOAM.

На данной установке была смоделирована температура окружающей среды (СНиП 2.01.01.- 82 Строительная климатология и геофизика). В случае Санкт-Петербурга: ТН=-26 градусов Цельсия – температура наиболее холодной пятидневки, и температура в помещении ТВ= +18 градусов Цельсия (СНиП 2.08.01.- 89 Жилые здания). А также, моделируется температура грунта основания ниже уровня промерзания, т. е. ТП=+1 градус Цельсия (ТСН 50-302-96). По СНиП 2.01.01.-82 и ТСН 50-302-96 была определена нормативная глубина промерзания.

Так как модель представляет собой здание на фундаментах мелкого заложения, то глубину заложения принимаем равной 0,32 метра.

Следующим шагом моделирования сопоставлялись отношение количества слоев электропроводной бумаги с теплотехническими свойствами материалов, грунтов и конструкций (табл.1).

Выполняя вышеуказанные условия моделирования, на электропроводной бумаге строятся изотермы, в пределах от -26 до +18 градусов Цельсия, с шагом 4,4 градуса Цельсия.

На рис. 1 представлено распределение температурного поля в грунте основания и в фундаменте.

Из рисунка видно, что отрицательная температура распространяется глубоко под фундамент, а так как песок пылеватый относится к пучинистым грунтам, то на фундамент будут действовать не только касательные, но и нормальные силы морозного пучения. Очевидна необходимость принятия мер для защиты основания от промерзания.

На рис. 2 показана схема размещения экструдированного пенополистирола URSA FOAM, который располагается возле фундамента под отмосткой и имеет размеры: ширина- 0,77 метра, толщина- 0,16 метра.

Эффект от использования теплоизолирующей прослойки очевиден при сравнении (рис. 1 и 2) – изотерма отрицательной температуры значительно переместилась от фундамента. Увеличение ширины теплоизолирующей прослойки до 1 метра, либо толщины до 0,2 метра позволит полностью исключить промерзание грунтов основания фундамента мелкого заложения.

Теплоизоляция пола снижает теплотери здания, но не оказывает влияния на поток тепла из основания к поверхности, и на поток холода через тело фундамента. Кроме того, сравнивая изотермы на рисунках 2 и 3 очевидно, что теплоизоляция пола исключает влияние положительного температурного режима здания на глубину сезонного промерзания основания. Перечисленные процессы диктуют необходимость установки внешней горизонтальной теплоизоляции, а для предотвращения промерзания тела фундамента – устройства вертикальной теплоизоляции по схеме, представленной на рис.3.

Анализируя температурное поле можно сделать вывод (рис. 3), что поставленные задачи сокращения теплотери здания и предотвращения промерзания тела фундамента и грунта основания решены с помощью плит URSA FOAM.

к.т.н. Е.В.Кужнецова

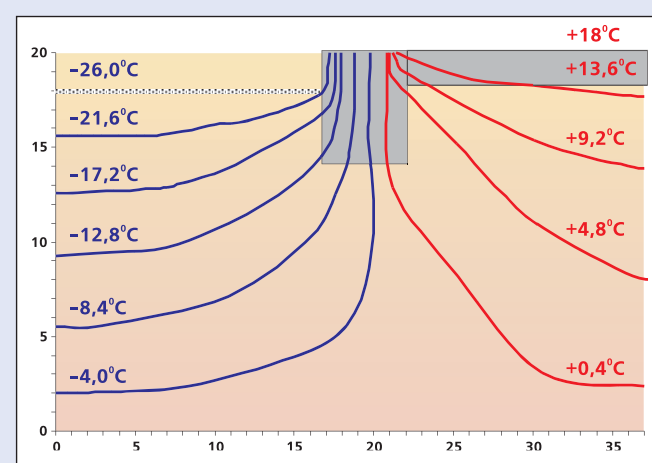


Рис. 1. Распределение температурного поля в грунте основания и в фундаменте. Масштаб: в 1 ед. – 8,1 см.

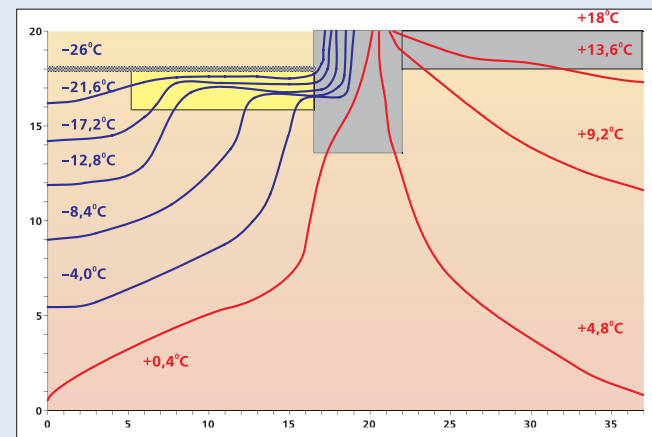


Рис. 2. Распределение температурного поля в грунте основания и в фундаменте защищенного по внешнему периметру здания. Масштаб: в 1 ед. – 8,1 см.

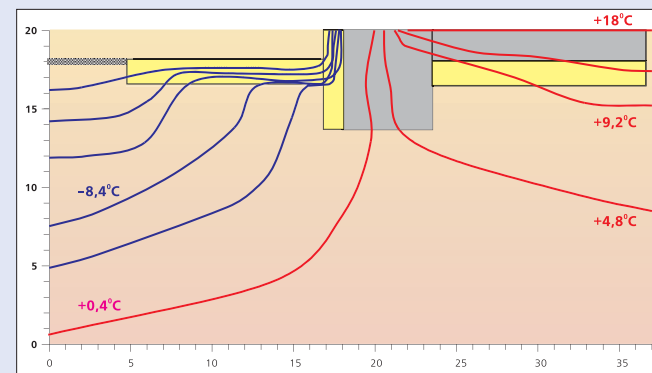


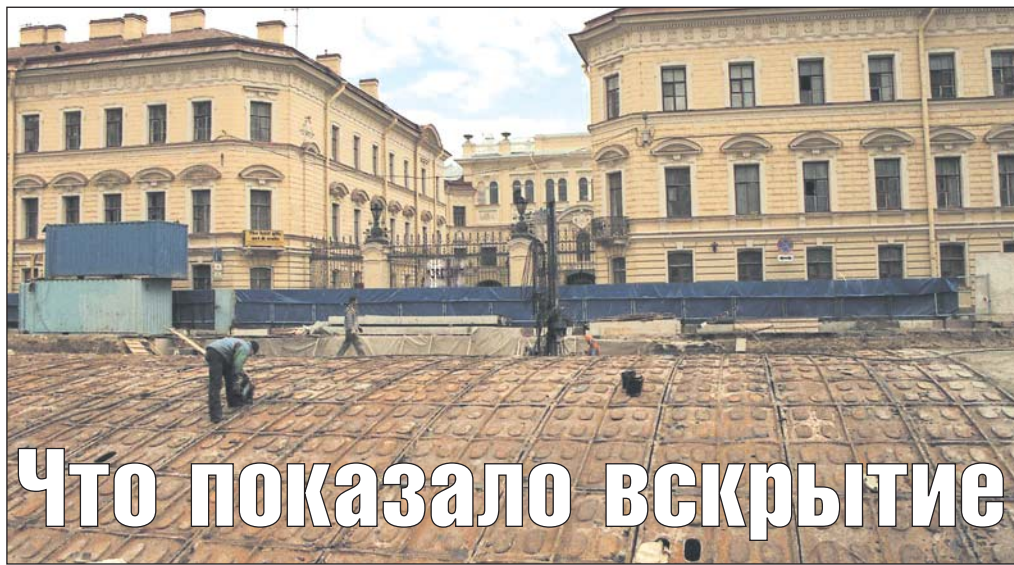
Рис. 3. Распределение температурного поля в грунте основания и в фундаменте при комплексной теплоизоляции конструкций. Масштаб: в 1 ед. – 8,1 см.

Таблица 1.

Наименование	Коэффициент теплопроводности, Вт/мОС	Количество слоев электропроводной бумаги
Экструдированный пенополистирол URSA FOAM	0,03	1
Кирпичная кладка	0,56	19
Бетонная плита	1,51	50
Песок пылеватый	1,35	45



ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОФИС В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ:
тел. (812) 324-44-88, факс (812) 324-44-89, e-mail ursa-russia@uralita.com
ОФИЦИАЛЬНЫЕ ДИСТРИБЬЮТОРЫ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ:
Торговый Дом «URSA», тел. (812) 331-22-01, (812) 331-22-00
Группа компаний «Невская», тел. (812) 329-23-33



Что показало вскрытие

Возможно, что капитальный ремонт Певческого моста через Мойку, не завершится в срок к осени текущего года: один из самых широких мостов Петербурга таил в себе некоторые сюрпризы.

Напомним: капитальный ремонт Певческого моста был начат осенью минувшего года, работы ведет ЗАО «Трест «Ленмостострой». В числе прочих этапов строителям предстояло разобрать свод моста, представлявший собой настоящий слоеный пирог из брусчатки, бутовой и кирпичной кладки, наконец, 30-сантиметрового слоя асфальта, образовавшегося за годы вследствие неконтролируемого асфальтирования. В ходе работ между внутренними слоями дорожных покрытий обнаружился участок мостовой, вымощенной достаточно редко встречающимся в Петербурге материалом – брусчаткой размером 100х100х200 миллиметров, выполненной, по всей вероятности, из песчаника.

Находка вполне может изменить характер капитального ремонта в части воссоздания исторического облика моста. Во всяком случае, как сообщили в ЗАО «Трест «Ленмостострой», Комитет по государственному

использованию и охране памятников считает необходимым исследовать найденный материал с тем, чтобы применить аналог в архитектурных решениях декора Певческого. Известно, что КГИОП уже высказал соответствующие пожелания в адрес ЗАО «Институт «Стройпроект», разработавшего проект капремонта. Проще говоря, не исключено, что мост будет вымощен песчаником, а не гранитом, а в этом случае потребуются корректировка проекта, способа ведения работ и, разумеется, дополнительное время. Мостостроители, хотя и готовы к изменениям ремонтного регламента, однако высказывают обоснованную тревогу по поводу соблюдения договорных сроков: мост должен быть сдан в августе–сентябре 2004 года, и сегодня уже идет бетонирование свода. Впрочем, чего не сделаешь ради исторической справедливости...

Зоя Шпанько

Египетские ворота открыты

Реставраторы компании «Интарсия» завершили восстановление памятника федерального значения «Египетские ворота». Теперь монумент выглядит точно также, как и 170 лет назад.

Египетские ворота – первый памятник, встречающий гостей Царского Села. Был построен в 1827–1832 годах по проекту архитектора Менеласа. В последнее время памятник изрядно обветшал: кирпичная кладка была разрушена, расположенные в кладке стальные анкеры, крепящие чугунную облицовку, также разрушены, более сотни элементов облицовки утрачено. Первичный осмотр показал, что устои арки, выполненные в виде герма с огромными головами египетских фараонов, готовы обрушиться. Кроме того, во время войны памятник пострадал от пуль и осколков, на его поверхности появились многочисленные трещины.

Реставраторы расчистили поверхность чугуна от многолетних наслоений краски, шпаклевки и

ржавчины, восполнили многочисленные утраты облицовки, усилили систему крепления плит к башням монумента, провели герметизацию стыков и антикоррозийную обработку чугунных поверхностей. При окраске памятника была использована красочная специальная защитная система. Каркас опор и система крепления арки были полностью заменены, саму арку укрепили системой вантовых растяжек, а над ней реставраторы установили воссозданный по авторским чертежам фонарь.

Специалисты КГИОП и Музея городской скульптуры высоко оценили труд реставраторов. В минувший вторник Государственная комиссия приняла работы с оценкой «отлично».

Не забудьте поздравить своих коллег с Днем рождения!!!

На этой неделе родились:

Владимир Федорович Польсаев, председатель Совета ООИС «Эдельвейс», 14.06.1924

Борис Николаевич Базлов, генеральный директор ЗАО «Стройтрест № 35 «Ижорстрой», 14.06.1947

Александр Иванович Лихоманов, президент группы предприятий «Союз», 14.06.1959

Алексей Владимирович Семенов, директор Санкт-Петербургского филиала АОТ «Максмир», 16.06.1967

Юрий Аркадьевич Драшинский, генеральный директор АОЗТ «СУ-288», 16.06.1953

Редакция «Строительного Еженедельника» присоединяется ко всем поздравлениям!

ВАКАНСИИ		ВАКАНСИИ
ФИРМА	ИНФОРМАЦИЯ	КОНТАКТ
<p>Рекрутинговая компания «Петро-Стимул»</p>	<p>Каждую неделю НОВЫЕ ВАКАНСИИ Проектировщики (системы вентиляции и кондиционирования, сантехмонтаж, телотехника, КИПиА). М/ж, в/о техническое, опыт от 5 лет. З/плата от 20 тыс. рублей + % от проекта. Резюме по e-mail Специалист по программированию и АСУ (котельные). М/ж, в/о, опыт от 5 лет. З/плата высокая. Резюме по e-mail Прорабы (сантехмонтаж, котельщики). Граждане РФ, опыт от 5 лет. З/плата 20–25 тыс. рублей Ведущий объекта (сантехмонтаж, телотехника). З/плата от 30 тыс. рублей</p>	<p>164-31-62, 164-88-81 резюме по факсу: 325-32-91 e-mail: office@petrostimul.spb.ru www.petrostimul.com</p>

СПОРТ

Матвиенко ударит по мячу

На этой неделе на кортах теннисного клуба «Елагин остров» стартовал Теннисный фестиваль Санкт-Петербурга. Этот турнир будет курировать губернатор города Валентина Матвиенко. Выступить на фестивале смогут и профессиональные спортсмены и любители. Здесь пройдут соревнования на любой вкус и возраст: открытый летний чемпионат Санкт-Петербурга среди взрослых, первенство города среди детей 14-ти лет и младше, турниры любителей, в том числе и бизнес-леди. Интерес губернатора обусловлен недавней новой должностью г-жи Матвиенко. Как мы уже сообщали, в начале июня на внеочередном собрании членов Федерации тенниса Санкт-Петербурга Валентина Ивановна была единогласно выбрана ее президентом. «Для меня большая честь стоять во главе спортивного движения, которое объединяет в своих рядах истинных поклонников этого замечательного вида спорта», – сказала она. Федерация тенниса выступила с инициативой подготовить программу развития тенниса в Петербурге, главная цель которой – создание условий для занятий теннисом всем желающим, независимо от уровня доходов. Валентина Матвиенко заверила, что она, как руководитель Федерации, приложит максимум усилий, чтобы эту программу реализовать.

Мутко не может не руководить

Представитель в Совете Федерации Федерального собрания РФ от Правительства Санкт-Петербурга Виталий Мутко займет должность председателя постоянной комиссии Совета Федерации по молодежи и спорту. Комиссия по делам молодежи и спорту образована в январе 2002 года. В ее состав входят 20 членов Совета Федерации. К ведению комиссии относятся вопросы законодательного обеспечения государственной молодежной политики, государственной поддержки детских общественных объединений, молодежи и молодых семей, социального обеспечения молодых граждан, государственной поддержки молодых граждан, оказавшихся в трудной жизненной ситуации, развития физической культуры, спорта и туризма. Так что «стаж» Мутко в спорте здесь придется как нельзя кстати.

«Петротрест» пока проигрывает

На прошедшей неделе прошли два тура во второй российской лиге. Неудачи продолжают преследовать петербургский «Петротрест». Сначала, в дождливую погоду, он не смог сломить сопротивление аутсайдера зоны «Запад» второго дивизиона – московский «Алмаз». Несмотря на игровое преимущество, хозяева поля не смогли забить ни одного гола, а лишь пропустили сами, и в результате проиграли со счетом 0:1. В среду, на стадионе им. Кирова, «Петротрест» принимал лидера зоны «Запад» – «Видное» из одноименного города. К сожалению, ослабленные двумя удалениями в предыдущей игре, строители толком не смогли ничего противопоставить слаженной игре гостей и уступили, не забив ни одного мяча – 3:0. А вот зенитовский фарм-клуб «Зенит-2» был на двух выездных матчах более удачлив: в Спирово смог свести к ничьей матч с местным клубом «БСК» – 1:1, а в Вышнем Волочке добился нулевой ничьей с «Волочанином-Ратмир» – 0:0.

Рекордные мячи Северо-Запада

Состоялись матчи четвертого тура среди команд регионального футбольного дивизиона «Северо-Запад». Лидер первенства – петербургский «Локомотив» – крупно победил «Петровский замок» со счетом 23:0. Бывшие петербургские динамовцы, именуемые теперь «Дискавери», неожиданно крупно проиграли принимавший их питерский «Авангард», который, в свою очередь, потерпел первое поражение в сезоне. СДЮШОР «Зенит» на выезде уступил с перевесом в один мяч футболистам из Великих Лук – 1:2. Единственный представитель Ленинградской области – «Приозерск» – на своем поле не смог сломить сопротивление одного из аутсайдеров северодвинского «Севмаша». Итогом встречи стала неожиданная нулевая ничья. Не был открыт счет и в поединке, в котором встречались «Балтика-2» и «Гарант-спорт».

Шестеро сильных в Петербурге

Ближайшие три года в Петербурге пройдет турнир сильнейших европейских хоккейных команд. Дебютный турнир «Супер Шесть» пройдет с 13 по 16 января 2005 года в Санкт-Петербурге. Регламент турнира утвержден: две группы по три команды, победители играют в финале. Участники известны: «Злин» (Чехия), «Кярпят» (Финляндия), «Франкфурт» (Германия), «Авангард» (Россия), «Тренчин» (Словакия), ХВ-71 (Швеция). Призовой фонд определен: 600 тыс. швейцарских франков. В 2006 году – 700 тыс., в 2007-м – 800 тыс. По замыслу руководителей ИИХФ со временем турнир может стать отправной точкой для восстановления былых трансатлантических баталий. Президент Фазель даже заметил, что в дальнейшей перспективе ему хотелось бы видеть встречу лучшей команды Европы с победителем Кубка Стэнли.

Мяч на солнечном пляже

Традиционный пятый по счету Фестиваль пляжного волейбола в Солнечном будет проходить в этом году на месяц раньше обычного – 24 и 25 июля. В этом году фестиваль приобрел статус всероссийского, при этом регламент фестиваля и его традиции не меняются. Соревнования будут проходить как всегда в восьми номинациях: «Алло, мы ищем резервы», «Профессионалы», «Любители», «Чайники», «Отцы и дети», «Ветераны», «Пресса» и «VIP». Фестиваль проводят Северо-Западная волейбольная ассоциация и администрация Курортного района при поддержке Всероссийской федерации волейбола.

Один к шестидесяти шести

Британская букмекерская контора William Hill обнародовала последние котировки на стартовавший Чемпионат Европы по футболу. Явным фаворитом у букмекеров является сборная Франции, на победу в турнире которой ставки принимаются в соотношении «один к трем». Что же касается сборной России, то, поставив один фунт, можно выиграть сразу 66. Но для этого сборная России должна стать чемпионом Европы. Наибольший же коэффициент 1/250 присвоен сборной Латвии. Любопытно, что российские букмекеры оценивают шансы сборной России чуть выше 1/60. А фаворитом у них также являются французы, но с более высоким коэффициентом: поставив на них рубль, можно выиграть четыре.

ПАВЕЛ НИКИФОРОВ

ИСТОЧНИК СТРОИ

СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ

Приобретем на инвестиционных условиях:

- Земельные участки (пятна) под строительство;
- Комплексы недвижимости предприятий для реализации проектов жилищного строительства, в том числе малоэтажного;
- Объекты недвижимости;
- Объекты незавершенного строительства;

Тел 322-68-88

Лиц. ГС-2-47-01-03-0-7813097538-000111-1 Госстроя РФ от 10.09.2001

КАТАЛОГ - КАРТОТЕКА
СТРОЙФАЙЛ

ПЕТЕРБУРГСКИЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР
при поддержке Правительства Санкт-Петербурга и Ленинградской области,
Санкт-Петербургского Государственного Архитектурно-строительного Университета
представляет перспективный проект
"КАТАЛОГ-КАРТОТЕКА "СТРОЙФАЙЛ"

Внимание!
Впервые в России будет создана картотека, аккумулирующая информацию о рынке строительных товаров и услуг, все о передовых строительных технологиях.

Приглашаем принять участие поставщиков, дилеров и производителей!

Картотека позволяет собрать в одно время и в одном месте максимум технических сведений, что предоставляет строителям и архитекторам возможность сравнительного анализа и выбора материала, наиболее соответствующего имеющимся задачам.

Петербургский Строительный Центр Тел.: +7 (812) 431-09-60, 324-99-97
Россия, Санкт-Петербург, Торжковская, 5 Факс: +7 (812) 431-09-61, 324-99-97
mail@infstroy.ru
www.infstroy.ru

Санкт-Петербургский
СТРОИТЕЛЬНЫЙ НА РАДИО
ЕЖЕНЕДЕЛЬНИК

АВТОРАДИО FM 88.4

Каждый понедельник в 21.30
передача «Полный абзац»
Лиц. осуществление радиовещания
РВ N7352 от 04.06.2003

**RADIO
ROKS
102'FM**

Каждый понедельник в 10.30
и во вторник в 10.30 и 19.30
передача «Обзор прессы»
Лиц. на осуществление радиовещания
РВ N7271 от 12.05.2003

2-ая МЕЖДУНАРОДНАЯ
КОНФЕРЕНЦИЯ
2-nd INTERNATIONAL
CONFERENCE

6 - 10 сентября 2004
Санкт-Петербург

**«СОВРЕМЕННЫЙ ЛАНДШАФТНЫЙ ДИЗАЙН
ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ (ЖИЛЫЕ, ПРОМЫШ-
ЛЕННЫЕ И ТРАНСПОРТНЫЕ ТЕРРИТОРИИ)»**

В программе Конференции:

- Ландшафтный дизайн городской среды как средство экологической реконструкции территорий (отечественный и зарубежный опыт).
- Взаимосвязь средств ландшафтного дизайна и функций пространства.
- Новейшие тенденции формирования ландшафтов селитебных территорий.
- Проблемы сохранения озелененных территорий от уплотнительной застройки.
- Архитектурно-ландшафтное проектирование автомобильных дорог.
- Эстетические и эксплуатационные задачи ландшафтного решения прирельсовых территорий.
- Пути преобразования индустриальных и постиндустриальных ландшафтов.
- Современные материалы и технологии ландшафтного дизайна.

За дополнительной информацией обращаться в Оргкомитет
Тел./факс: (812) 233-20-29; (812) 233-41-89; (812) 233-34-82
E-mail: infoteka@lenproekt.com; www.lenproekt.com

Лиц. ЛП. СПб № 018497 от 05.01.2001

**8-я Международная выставка
СТРОИТЕЛЬСТВО**
14-17 сентября 2004
Санкт-Петербург
Ленэкспо, павильоны 1, 2, 5

В рамках
**БАЛТИЙСКОЙ
СТРОИТЕЛЬНОЙ
НЕДЕЛИ**

BaltiMix

Международная конференция для производителей
«Сухие строительные смеси для XXI века:
технологии и бизнес»

ОРГАНИЗАТОРЫ:
ITE GROUP PLC
PRIMEXPO

Тел.: +7 (812) 380 60 04
+7 (812) 380 60 05
+7 (812) 380 60 00
E-mail: bbw@primexpo.ru

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ СПОНСОР:
Стройка

ИНФОРМАЦИОННАЯ ПОДДЕРЖКА:
Красивые Дома СТРОИТЕЛЬСТВО ЦЕМЕНТ Современный Дом

www.primexpo.ru/bbw



*В прибрежной части
Приморского района
возводится
многофункциональный
комплекс
«Золотая гавань».*



Новый комплекс займет территорию от улицы Савушкина с севера до улицы Яхтенной с запада. Рядом находится большой торговый гипермаркет «Лента», проектируются магазины «Пятерочка» и «Ла Макс». Комплекс «Золотая гавань» рассчитан примерно на пять тысяч человек. Вдоль побережья, на участке 7,5 га, формируется единая жилая застройка. Перед комплексом, на берегу Финского залива, раскинется зона отдыха, которая является продолжением нового парка им. 300-летия Петербурга. Здания спроектированы так, чтобы из окон большинства квартир были видны или Финский залив, или центр города, или парк. Дворы оборудованы подземными гаражами. Первые этажи по проекту предназначены под встроенно-пристроенные помещения – офисы, магазины, кафе. Строительство разделено на пять очередей. Первыми выстроятся корпуса и вся инфраструктура вдоль Яхтенной улицы. Дома возводятся по кирпично-монолитной технологии. Верхние этажи предусмотрены для размещения двухуровневых квартир и пентхаузов.

**Центральный офис: Богатырский пр., 2
Тел. 380-05-25
www.lenspecsmu.ru**



Член Российской Ассоциации металлоторговцев

РЕЗКА СЕВЗАП МЕТАЛЛ

Газом;
На гильотине;
На маятниковой пиле;
На ленточнопильном станке;
На пресс-ножницах;
РАЗМOTKA БУНТОВ.

Комплектация
Заказов со склада из 750 типов марок-размеров металлопроката.

Доставка
Ж/д и автотранспортом.

ЧЕРНЫЙ МЕТАЛЛОПРОКАТ
Арматура Балка Лист Труба Уголок Швеллер

ПРОФИЛЬНЫЕ ТРУБЫ
Пр-ва "Уралтрубпром" (ГОСТ 30245-94)
Тел. 320-92-92

АЛЮМИНИЕВЫЙ ПРОКАТ
Лист Полоса Труба Тавр Уголок Швеллер
Тел. 325-79-20

КРАНОВЫЕ ВЕСЫ
Тел. 567-13-87

Офис - СПб, ул. Пинегина, 4.
Производственная база - СПб, Октябрьская наб., 28.
ТВЗ "Дом металла" - продажа организациям и частным лицам за наличный расчет - СПб, Октябрьская наб., 26/5, тел.: 325-79-19.

Internet: www.szmetal.ru

Лиц. № ГСС 78 203051 СПб отд. РТИ от 12.03.2002

Лиц. А № 01744 ГК по охр. окр. среды СПб от 01.06.2000

Экологическая лужба двух столиц

На рынке с 1997 года.

Самая широкая география продаж
Единый городской стандарт уличных туалетных кабин
Гарантия 5 лет на все уличные туалетные кабины
Государственная лицензия
Система контроля качества
Гибкая система скидок

АРЕНДА ПРОДАЖА ОБСЛУЖИВАНИЕ
уличных туалетных кабин
ПОРТАТИВНЫЕ ТУАЛЕТЫ
фирмы Thetford (Голландия)
САНИТАРНАЯ ЖИДКОСТЬ
«Биола» и «Био Фреш» (Россия)

ООО «Компания ЭкоСан»
191014, Санкт-Петербург,
Фуражный пер., 3/2, оф. 233.
Тел./факс: (812) 449-46-14,
449-46-15, 449-46-16, 449-46-17
www.ecosan.ru
e-mail: info@ecosan.ru



ПЕНСТРОИДЕТАЛЬ
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

Лентстройдеталь 30 лет!

- Бетон конструкционный всех модификаций, фибробетон
- Растворы строительные кладочные, монтажные, для устройства полов
- Сваи, фундаменты, забор, керамзитобетонные перемычки, тяжелый промышленный и нетиповой ж/бетон

Доставка по городу и пригородам круглосуточно, миксеры бетононасос

30-летний опыт работы, лучшее качество

СКИДКИ

191167, Санкт-Петербург, Невский пр., 177
Отдел продаж: тел/факс:(812) 274-24-26, 274-28-28

СТРОЙЭКСПРЕСС
новости строительного комплекса

Информационно-аналитическая программа о строителях и для строителей

Смотрите каждую субботу в 13.15 на Региональном Телевидении

более 2,5 лет в эфире

www.se-tv.ru


Информационная поддержка

Лиц. Минпечати РФ № 7404 от 20.06.2003



18 июня исполняется семьдесят пять лет заслуженному строителю России Анатолию Моисеевичу Садовому. Сорок из них он отдал одной из самых успешных строительных компаний – "Трест № 37 Ленинградспецстрой". Богатейший опыт, знания, порядочность и дружелюбие Анатолия Моисеевича снискали уважение всех тех, кто имеет честь работать рядом с ним. Коллектив ЗАО "Трест № 37 Ленинградспецстрой" от всей души поздравляет с юбилеем Анатолия Моисеевича и желает ему и его близким здоровья, счастья, благополучия. Успехов Вам, Анатолий Моисеевич в Вашем непростом деле, пусть не иссякает источник творческой энергии руководителя.

Коллектив ЗАО "Трест № 37 Ленинградспецстрой"



ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ

МИНИМАКС

официальный дилер заводов "Электрокабель" Кольчугинский завод, "Севкабель" (С-Петербург), компаний "OSRAM", "ENSTO"

Член Союза строительных компаний «СОЮЗПЕТРОСТРОЙ»

► Комплексные поставки электрооборудования, электроустановочных изделий, кабельно-проводниковой продукции, светотехники отечественного и импортного производства

Товар сертифицирован.

Компания «МИНИМАКС» - один из лидеров рынка электротехники Северо-Запада России. «МИНИМАКС» - это 10 лет успешной работы, 3000 постоянных клиентов. «МИНИМАКС» - это уникальные связи с производителями, широкий ассортимент продукции и доступные цены.

Розничная сеть «Электрик» в Санкт-Петербурге.
Дилеры по России (Петрозаводск, Мурманск, Новгород, Сыктывкар, Псков, Котлас, Самара и Челябинск).

С.-Петербург, Лиговский пр., 260
многоканальный телефон (812) 321-66-21
тел.: (812) 387-37-44, 387-42-72, 387-33-74,
(812) 387-37-22, 388-25-00, 387-45-05
факс: (812) 387-35-03
E-mail: minimaks@minimaks.ru
Http://www.minimaks.ru

ВСЕ СПЕКТР ЭЛЕКТРОПРОДУКЦИИ





СТРОИТЕЛЬНЫЙ ТРЕСТ

ПРОСТРАНСТВО НОВОЙ ЖИЗНИ



Архитектурная студия "АРТПРОЕКТ"

ДОМ СДАН!

"Петербургский небоскреб", пр. М. Тореза, 112 **ДОМ СДАН!**

23-этажная башня, возводимая на Поклонной горе, - возвышается над городом на 110 метров и является самой высокой точкой Санкт-Петербурга, с которой будет открываться великолепный вид на город. Широкий выбор квартир: от 1- до 4- комнатных, квартиры-студии (77м²). 3 метровые потолки, большие окна со стеклопакетами, балконы, лоджии, веранды, бесшумные лифты OTIS -выгодно отличают жилье в этом доме. Создается благоустроенная зона отдыха, гостевые парковки, рядом расположен лесопарк "Сосновка", в 15 мин. ходьбы - ст. метро "Удельная". Работает консультационный пункт



от € 900/м²

телефон на объекте
974-3610



Архитектурная студия М-4

Искровский пр., 32

15-этажный кирпичный дом расположен на Искровском проспекте, между ул. Шотмана и ул. Огнева, рядом с парком отдыха. Здесь предлагается широкий выбор 3-, 4- и 5-комнатных квартир различных планировок с верандами, лоджиями, балконами. В 10 мин. ходьбы от дома станция метро "Дыбенко". Срок сдачи - III квартал 2004 г. Работает консультационный пункт.



от \$ 800/м²

телефон на объекте
974-3620



Жилой комплекс "Богатырский", Коломяжский пр., 15

Напротив метро "Пионерская", на углу Коломяжского пр. и пр. Испытателей, начато строительство 25 -этажного кирпичного комплекса. Дом расположен в районе с широко развитой инфраструктурой. Рядом с комплексом строится развлекательный центр "Макромир". В доме расположен торговый комплекс "Пионерский". Большой выбор 1-3- комнатных квартир различных планировок. Спроектированы квартиры небольшой площади. Сдача по очередям: 2005 - 2008 г.г. Работает консультационный пункт.



от \$ 850/м²

телефон на объекте
974-3630



Архитектурная студия М-4

I очередь сдана!

Жилой комплекс на пр. Просвещения

В районе Шувалово-Озерки, между ул. Есенина и И. Фомина строится новый разноэтажный комплекс по индивидуальному проекту. Удобное расположение - в 5 мин. от ст. метро "пр. Просвещения", рядом находятся школы, магазины, детские сады. Во дворе будет оборудована детская площадка и проведено озеленение. Также рядом с комплексом разместится паркинг для жителей нового дома. Работает консультационный пункт. Срок сдачи по очередям 2003 - 2006 г.г.



от \$ 850/м²

телефон на объекте
974-3650

**ПРОДАЖА МЕСТ
В ПАРКИНГЕ**



Дом построен!

Тихорецкий пр., 33

16-этажный кирпичный дом, расположен в тихом зеленом, экологически чистом районе, вдоль березовой аллеи и напротив лесопарка "Сосновка", где Вы всегда сможете отдохнуть всей семьей. 2-, 3- и 4-комнатные квартиры. Срок сдачи - II квартал 2004 года. Стоимость от \$ 900/м². Работает консультационный пункт.



телефон на объекте
974-3640

Жилой комплекс "Смоленский" ул. Беринга, 27

- разноэтажный кирпичный жилой комплекс недалеко от Финского залива
- престижный район
- развитая инфраструктура.
- 5 минут ходьбы от ст. м. "Приморская"
- благоустроенный двор
- консультационный пункт
- паркинг

телефон на объекте
974-3660

Стоимость от € 800/м²



Стоимость от € 1250/м²

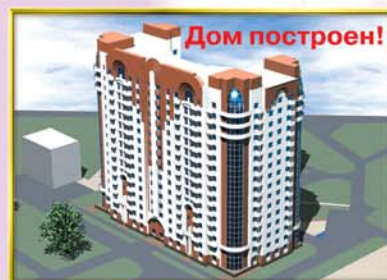


Архитектурная студия "АРТПРОЕКТ"

16-этажный кирпичный дом по индивидуальному проекту. Квартиры улучшенной планировки с балконами, лоджиями и верандами. 2-, 3- и 4- комнатные квартиры. В 5 минутах от дома станция метро "Комендантская площадь", а напротив - "Голубой" универсам. Срок сдачи - III квартал 2004 г. Стоимость от \$ 850/м². Работает консультационный пункт.

телефон на объекте
974-3670

Комендантский пр., 25



Дом построен!

ул. Манчестерская, 10

Кондратьевский пр., 64

Разноэтажный кирпичный дом по индивидуальному проекту. Квартиры улучшенной планировки с балконами, лоджиями и верандами. 1-3-комнатные квартиры. Метро "Лесная" или "Площадь Ленина". Район с развитой инфраструктурой. Стоимость от \$ 860/м². Срок сдачи - IV квартал 2005 г.

Начаты продажи квартир в 23-этажной башне комплекса:

- панорамный вид на Финский залив и историческую часть города
- 3-комн. квартиры от 150 м²
- большие кухни от 20 м²
- зимние сады, потолки 3 м
- лифты OTIS, вентилируемые фасады
- металлопластиковые стеклопакеты
- панорамное остекление

Сдача по очередям 2005-2008 г.г.

Между парком "Сосновка" и парком "Удельный" на Манчестерской улице заканчивается строительство 16-этажного кирпичного дома по индивидуальному проекту с большим выбором квартир различной планировки. Район с развитой инфраструктурой. Здесь расположены: универсам "Светлановский", детские сады, школы. Рядом метро "Удельная". Срок сдачи - II квартал 2004 года. Стоимость от \$ 850/м². Работает консультационный пункт.

телефон на объекте
974-3680

Представительства отдела продаж:

- Невском пр. д. 178, тел. 329-5824
- пл. Островского д.7, тел. 110-9368

Часы работы представительств на объектах: 10.00-18.00, суббота 11.00-16.00

Отдел продаж:

Кондратьевский пр. д.62, корп. 4, тел. 331-2000
331-2050

Часы работы: 08.30-19.30, суббота 10.00-17.00
www.stroytrest.spb.ru, E-mail: mail@stroytrest.spb.ru